MINISTERUL EDUCAȚIEI AL REPUBLICII MOLDOVA
UNIVERSITATEA DE STAT DIN MOLDOVA
FACULTATEA DE DREPT

Cu titlu de manuscris CZU: 347.7(043.2)

PAUL-ROBERT TITULESCU

CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE ŞI VARIETĂȚI ALE ACESTUIA

Teză de doctor în drept

Specialitatea 12.00.03 - Drept privat (drept civil, drept al afacerilor)

Conducător ştiințific:

COJOCARI Eugenia,
doctor habilitat în drept,
profesor universitar

Autor:
TITULESCU Paul-Robert

CHIŞINĂU
2009

CUPRINS

INTRODUCERE 4
CAPITOLUL 1
NOȚIUNEA, TRĂSĂTURILE CARACTERISTICE, DELIMITAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE FAȚĂ DE ALTE CONTRACTE 12

1.1. Unele aspecte privind istoricul locațiunii 12
1.2. Noțiunea şi reglementarea contractului de locațiune 19
1.2.1. Unele aspecte de ordin terminologic 19
1.2.2. Noțiunea de „locațiune" şi reglementarea contractului de locațiune 22
1.3. Trăsăturile caracteristice ale contractului de locațiune 26
1.4. Delimitarea contractului de locațiune față de alte contracte. Optica doctrinei franceze, româneşti şi moldoveneşti..... 31

CAPITOLUL 2
CONDIȚIILE DE VALIDITATE, EFECTELE (CONȚINUTUL) ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE 39

2.1. Analiza condițiilor de validitate ale contractului de locațiune 39
2.1.1. Considerații privind condițiile de fond ale contractului de locațiune 39
2.1.2. Condițiile de formă în contractul de locațiune 49
2.2. Consistența conținutului (efectelor) contractului de locațiune 55
2.2.1. Obligațiile locatorului 55
2.2.2. Obligațiile locatarului 71
2.3. Transmiterea drepturilor dobândite prin locațiune: sublocațiunea şi cesiunea locațiunii 84
2.3.1. Sublocațiunea 84
2.3.2. Cesiunea locațiunii 87
2.4. Încetarea contractului de locațiune 89
2.4.1. Cazul denunțării unilaterale a contractului 89
2.4.2. Încetarea prin expirarea termenului. Limitele în care intervine tacita relocațiune 91
2.4.3. Încetarea contractului în cazul desființării titlului locatorului 95
2.4.4. Condițiile încetării locațiunii în situația înstrăinării (vânzării) bunului închiriat 96
2.4.5. Rezilierea locațiunii pentru neexecutare 99
2.4.6. Situația încetării contractului pe temeiul pieirii bunului închiriat 100
2.4.7. Unele cazuri de încetare a contractului, prevăzute de Codul civil al Republicii Moldova 101
2.5. Problematica naturii juridice a dreptului de folosință al locatarului 102

CAPITOLUL 3
CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚEI – PRINCIPALA VARIETATE A LOCAȚIUNII. CARACTERISTICI. UNELE PROBLEME DE DREPT 109

3.1. Noțiunea şi reglementarea, caracterele juridice, interpretarea şi delimitarea contractului de închiriere a locuinței 109

3.2. Analiza condiţiilor de validitate ale contractului de închiriere a locuinţei 115
3.3. Termenul în contractul de închiriere – prorogarea legală a contractului. Dreptul chiriaşului la reînnoirea contractului. Accesul său la proprietate în temeiul dreptului de preemţiune 122
3.3.1. Prorogarea legală. Reînnoirea contractului de închiriere a locuinţei 123
3.3.2. Accesul chiriaşului la proprietate în temeiul dreptului de preemţiune..... 127
3.4. Efectele (conţinutul) contractului de închiriere a locuinţei 129
3.4.1. Obligaţiile locatorului (proprietarului) 129
3.4.2. Obligaţiile chiriaşului 131
3.5.Transmiterea drepturilor dobândite prin închiriere. Schimbul de locuinţe. Încetarea contractului 135
3.5.1. Subînchirierea locuinţei şi cesiunea contractului de închiriere 135
3.6. Cauzele de încetare a contractului de închiriere a locuinţei 138
3.7. Regimul închirierii unor locuinţe cu destinaţie specială 145
3.8. Calificarea contractului de locaţiune (închiriere) imobiliară încheiat între comercianţi 152

CAPITOLUL 4
CONTRACTUL DE ARENDARE.
CONTRACTUL DE LEASING – O VARIETATE SPECIALĂ A LOCAŢIUNII ? 159

4.1. Aspecte generale privind varietăţile contractului de locaţiune 159
4.2. Contractul de arendare. Particularităţi. Probleme de drept 166
4.2.1. Succintă analiză a unor forme organizaţional-juridice ale raporturilor de arendare prevăzute în legislaţia Republicii Moldova 168
4.2.2. Sfera persoanelor care pot îndeplini calitatea de arendator şi arendaş. Optica legiuitorului cu privire la condiţiile speciale necesare 171
4.2.3. Problema termenului în contractul de arendare. Soarta contractului de arendare în caz de deces a uneia din părţile contractante 176
4.2.4. Suportarea riscurilor în contractul de arendare. Problema subarendării şi a cesiunii contractului de arendare 179
4.3. Contractul de leasing – o varietate specială a locaţiunii ? 184
4.3.1. Noţiunea şi reglementarea contractului de leasing 185
4.3.2. Elemente comune şi de delimitare a contractului de leasing faţă de contractul de locaţiune şi contractul de vânzare-cumpărare. Calificarea contractului de leasing 189

CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI ŞTIINŢIFICE 196
BIBLIOGRAFIE 206
LISTA PUBLICAŢIILOR LA TEMA TEZEI 217
REZUMAT 222
SUMMARY 224
P E 3 Ю M E 226
CUVINTE CHEIE FOLOSITE ÎN TEZĂ 228
LISTA ABREVIERILOR FOLOSITE ÎN TEZĂ 229

INTRODUCERE

Actualitatea temei investigate

Teza de doctorat cu tema *Contractul de locațiune şi varietăți ale acestuia*, reprezintă o analiză teoretico-normativă şi practică privind mecanismul locațiunii şi raporturile contractuale în această materie.

În cadrul lucrării sunt tratate teoriile diverse emise cu privire la unele probleme de drept, cât şi imperfecțiunile dispozițiilor legale, fiind propuse soluții teoretice şi practice în scopul: realizării unui salt calitativ al normelor legale; asigurării unei mai mari stabilități a raporturilor contractuale; adaptării continue a unor texte de lege la situații noi, precum şi pentru a contribui, acolo unde se impune, la înlesnirea procesului de soluționare a litigiilor în această materie.

Astfel, *tema investigată este actuală din cel puțin trei puncte de vedere*:

- în primul rând, pornind de la constatarea diversificării nevoilor social-economice, comparativ cu perioada anterioară trecerii la economia de piață în cele două țări (România şi Republica Moldova), observăm că însuşi *normele legale* (şi Dreptul în ansamblu) sunt într-o permanentă schimbare, fiind astfel posibilă o intervenție de voință, destinată să dea acestora o anumită direcție. Această intervenție de voință poate emana de la legiuitor, cum la fel poate emana de la doctrinari, ori de la interpreții legii.

Contractul de locațiune fiind unul dintre cele mai uzitate, poartă aceeaşi „amprentă" a diversificării, iar intensificarea raporturilor de locațiune, închiriere a locuinței şi arendare, pun (pe cale de consecință) noi sarcini, atât în fața legiuitorului, cât şi în fața practicii şi doctrinei.

În ultimii 15 ani, atât legislația României, cât şi a Republicii Moldova, a înregistrat, deşi lent, unele modificări, între care cele mai importante se referă la: intrarea în vigoare în iunie 2002 a noului Cod civil al Republicii Moldova; adoptarea de către Senatul României în septembrie 2004 a Proiectului Noului Cod civil român; adoptarea unor legi speciale referitoare la închirierea de locuințe ori arendare.

Cu toate acestea, analiza textelor de lege scoate în evidență necesitatea unor completări şi modificări (unele chiar ample şi urgente), în vederea realizării unei reglementări la zi, mai eficiente şi *real* sau *egal protectoare* pentru părțile contractante;

În acest sens, efortul depus, şi materializat în rezultatele prezentei lucrări, oglindesc preocuparea noastră de a îndeplini un rol considerabil: acela de a veni în sprijinul legiuitorului prin formularea de recomandări sau propuneri exprese de modificare a

textelor de lege, care să constituie soluții de natură a da o eficiență mai mare dispozițiilor legale în această materie.

- în al doilea rând, actualitatea temei rezidă în necesitatea tratării unor probleme de drept identificate în literatura de specialitate, şi cu privire la care soluțiile propuse de doctrinari diferă, ori nu sunt de natură a sprijini practica în această materie;

- în fine, constatând că *locațiunea* este tratată în doctrină aproape incidental, am apreciat că acest aspect poate constitui un temei pentru elaborarea unei lucrări ample, distincte atât din punct de vedere al modalității de abordare a problematicii în materie, cât şi din punctul de vedere al unor opinii exprimate.

Din aceste puncte de vedere, tratarea temei „*Contractul de locațiune şi varietăți ale acestuia*", în cadrul prezentei lucrări, este actuală atât sub aspect practic, cât şi teoretic.

Gradul de cercetare al temei

Analiza temei abordate şi cercetarea aspectelor pe care le comportă au fost realizate:

- din perspectivă istorică, în acest cadru fiind analizate originea şi evoluția raporturilor de locațiune Astfel, investigația efectuată a condus la concluzia că legislația Republicii Moldova şi României în materie, deşi aparent similară, comportă totuşi numeroase diferențe ce țin de influența şcolilor juridice, care a condus la o codificare pe două direcții: Codul civil al Republicii Moldova poartă amprenta Codului civil german (BGB), accentul punându-se în acest caz pe realizarea unei libertăți contractuale mai accentuate, precum şi a unui echilibru al contraprestațiilor părților, în timp ce Codul civil român, inspirat din Codul civil francez de la 1804, protejează într-un mod mai accentuat drepturile locatorului, o revenire la ideea de protegiuire echilibrată a părților contractante fiind evidentă în prevederile Proiectului Noului Cod civil român din 2004 (adoptat de către Senatul României, dar nu şi de către Camera Deputaților) care, deşi rămas încă în stadiul de proiect de Cod civil, supus modificărilor şi completărilor, are o reglementare considerabil îmbunătățită (cu unele excepții subliniate şi analizate în cadrul tezei) față de Codul civil actual, în vigoare de la 1 decembrie 1865.

- din punct de vedere doctrinar, gradul de cercetare al temei este determinat de evoluția ideilor inițiate de autori reprezentativi precum: Dimitrie Alexandresco; Hamangiu, Constantin; Rosetti-Bălănescu, I.; Băicoianu Alexandru; Cantacuzino, Matei B.; Deak, Francisc; Berthiau, D.; Bénabent, A.; Huet Jérôme; Mazeaud, H.L. et J. ş.a.m.d.

- din punct de vedere jurisprudențial, demersul ştiințific este axat în special pe practica judecătorească în domeniu din România, Republica Moldova şi Franța.

Menționând caracterul inovator al teoriilor elaborate de către autorii citați (enumerarea lor nefiind limitativă) relevăm şi cercetători din Republica Moldova, ale căror lucrări au apărut în perioada apariției Codului civil din 6 iunie 2002 al Republicii Moldova, şi care şi-au adus o contribuție semnificativă în materia abordată: Eşanu, Nicolae; Efrim, Oleg; Buruiană, Oleg; Chibac, Gheorghe, Cimil, Dorin; Malanciuc, Ion; Bloşenco, Andrei; Nichitiuc, Petru; Mişin T.; Cojocari Eugenia; De asemenea evidențiem şi alți autori români ale căror teorii în această materie au o rezonanță notabilă în doctrina românească: Valeriu Stoica; Toader, Camelia; Macovei, Codrin; Prescure, Titus; Chirică, D.; Pruteanu, S.; Ciobanu O.; Radu I. Motica; Moțiu Florin etc.

Modul de cercetare al temei ne-a permis să exprimăm opiniile proprii şi să avansăm propuneri *de lege ferenda*, ceea ce, considerăm noi, conferă tezei caracter de originalitate, cu atât mai mult cu cât, în doctrina de specialitate din cele două țări, nu a fost elaborată până în prezent o teză în care să fie abordate amănunțit contractul de locațiune şi varietățile acestuia, de unde ineditul şi, sperăm noi, aplicabilitatea în măsură cât mai mare a rezultatelor obținute.

Scopul şi obiectivele cercetării

Scopul propus prin prezenta teză este *realizarea unui salt calitativ al normelor ce reglementează contractul de locațiune şi varietățile acestuia*, prin propunerea de soluții la problemele de drept identificate ori dezbătute în doctrina de specialitate, sau prin conturarea unor de puncte de reper teoretice, pentru obținerea unor astfel de soluții.

Astfel, identificând existența unor contradicții în cadrul dispozițiilor în materie, ori, pe alocuri chiar neconstituționalitatea unora dintre acestea, identificând unele lacune legislative care au creat şi creează încă dificultăți instanțelor judecătoreşti chemate să soluționeze litigiile în această materie, ne-am propus ca scop semnalarea şi analiza acestora în cadrul lucrării, şi avansarea unor opinii proprii, concretizate în propuneri *de lege ferenda*.

Pe de altă parte, ne-am propus ca scop *tratarea unor probleme de drept identificate în doctrină şi rezolvarea acestora* prin elaborarea unor noi teorii, având un dublu scop: pe de o parte de a propune o restructurare şi completare a unor puncte de vedere în materie ale momentului, iar pe de altă parte, de a contribui la conturarea unei

opinii unitare, cu privire la problemele de drept în privința cărora literatura de specialitate s-a pronunțat deseori diferit.

Analizând legislația ce reglementează contractul de locațiune şi a varietăților acestuia, doctrina şi practica judiciară, în comparație cu legislația şi doctrina altor state, ne-am propus următoarele *obiective*:

- analiza conținutului contractului de locațiune, în special din perspectiva legislației României şi a Republicii Moldova;

- identificarea problemelor de drept apărute în practica judecătorească şi semnalate şi în doctrină, analiza lor şi elaborarea de teorii şi soluții cu privire la acestea;

- aprofundarea dar şi reconfigurarea unor teorii doctrinare actuale privind esența şi conținutul contractului de locațiune,

- perfecționarea şi eficientizarea cadrului legal în acest domeniu, atât din România, cât şi din Republica Moldova, prin avansarea de propuneri *de lege ferenda*;

Pentru atingerea scopului şi obiectivelor tezei au fost elaborate şi efectuate numeroase sarcini, inclusiv: analiza unei serii de acte normative şi izvoare ştiințifice din domeniul dreptului civil şi comercial al locațiunii; stabilirea şi formularea bazelor conceptuale referitoare la locațiune, cu evidențierea caracterelor specifice; reflectarea punctelor de vedere notorii ale autorilor doctrinari privind problemele de drept în această materie, cadru în care ne-am expus opiniile personale; propunerea de soluții de rezolvare a problemelor de drept identificate; efectuarea cercetărilor sub aspectul dreptului comparat; cercetarea conținutului normelor legale în materia locațiunii şi varietăților acesteia, cu scopul de a trata imperfecțiunile identificate şi avansarea de propuneri concrete de modificare a textelor legale în materie, ori prin oferirea de diverse alternative de concepere a conținutului textelor legale cuprinse în codurile civile ale celor două țări (România şi Republica Moldova); definirea şi studierea unor varietăți ale locațiunii de drept comun, prevăzute în diverse legislații străine, dar în special în legislația franceză şi italiană, subliniind specificul lor, spre a putea folosi ca surse de inspirație într-o reglementare viitoare, atât pentru legiuitorul României, cât şi pentru legiuitorul Republicii Moldova; elaborarea şi înaintarea, în baza studiului efectuat, a propunerilor *de lege ferenda* în materie.

Suportul metodologic, teoretic şi ştiințific al investigațiilor

Suportul teoretico-ştiințific al prezentei teze îl constituie în special lucrările doctrinarilor români şi din Republica Moldova, dar şi cele ale doctrinarilor francezi,

italieni şi germani din domeniul dreptului civil (materia contractelor speciale, teoria generală a obligațiilor, drepturi reale), în domeniul dreptului comercial (al afacerilor), dar şi în domeniile cu care dreptul civil interacționează (Dreptul internațional privat).

Astfel, între autorii de referință amintim: Hamangiu, C.; Georgean, N.; Alexandresco Dimitrie; Rosetti-Bălănescu, I.; Băicoianu, Alexandru; Cantacuzino, Matei B.; Barach Eugen; Deak, Francisc; Bârsan, Corneliu; Stătescu, Constantin; Beleiu, Gheorghe; Stoica, Valeriu; Macovei, Codrin; Cosmovici, Paul Mircea; Deleanu, Ion; Filipescu, Ion P.; Perju, Pavel; Plastara, G.; Oancea, Dan; Maravela, Gabriel Titus; Filipescu, Andrei I.; Bică, Valer Vasile; Prescure, Titus; Motica I. Radu; Stănciulescu, Liviu; Safta-Romano, Eugeniu; Moțiu, Florin; Molcuț, Emil; Hanga, Vladimir; Dogaru Ion; Turianu, Corneliu; Turculeanu, Ion; Chibac, Gheorghe; Cimil, Dorin; Malanciuc, Ion; Bloşenco, Andrei; Buruiană, Mihail; Efrim, Oleg; Eşanu, Nicolae; Eugenia, Cojocari; Băieşu, Aurel; Rotari, Alexandru; Berthiau, D.; Bénabent, A.; Loyers Ann; Jérôme Huet; Mazeaud Henri et Leon; Planiol, G. Ripert; Benotti, G.; Galano, F.; Voelskov R. etc.

La elaborarea tezei de doctorat în calitate de *bază metodologică* au servit metoda sistematică, istorico-juridică, metoda de analiză şi sinteză, metoda comparativă, inducția şi deducția, metoda statistică, şi alte metode general-ştiințifice, toate cercetările efectuate fiind îndreptate spre asigurarea simplității şi certitudinii conținutului lucrării.

Cercetările noastre au ca *bază normativ-legislativă* Constituția României şi Republicii Moldova; codurile civile naționale, Proiectul Noului Cod civil român, precum şi codurile civile ale Franței, Italiei, Canadei, Statului California, Germaniei, Austriei; legile speciale; ordonanțele de urgență, decretele şi hotărârile de guvern emise în domeniul închirierii locuințelor şi arendării; Codul cu privire la locuințe al Republicii Moldova; Proiectul noii legi a locuințelor din Republica Moldova; Codul comercial român; Regulamentul căminelor, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 214 din 21 iunie 1984; Carta Socială Europeană Revizuită etc.

Noutatea ştiințifică a rezultatelor obținute

Lucrarea reprezintă o analiză de esență, amplă, a conținutului contractului de locațiune şi contractelor varietăți ale acestuia (închirierea de locuințe şi arendarea), a mecanismului locațiunii şi problemelor de drept identificate. Tratată în literatura de specialitate, tematica respectivă nu a făcut până acum obiectul vreunui studiu complex, lucrarea de față fiind una de „pionerat" în literatura juridică a României şi Republicii Moldova. În acest context, analizând comparativ doctrina şi legislația României şi

Republicii Moldova, dar şi a altor state, elementele de noutate s-au concretizat în următoarele direcţii principale:

1. Este analizată noţiunea de locaţiune şi reglementarea acesteia prin prisma reglementărilor României şi Republicii Moldova, (dar şi din perspectiva legislaţiei în domeniu din Franţa, Italia, Germania, Canada, S.U.A.), cadru în care am concluzionat că termenul "locaţiune", ar trebui să fie acel termen comun folosit de Codul civil, şi care urmează a fi aplicat ori de câte ori este vorba de închirierea unui bun, această regulă generală putând avea o singură excepţie de ordin terminologic: când obiectul contractului este un teren sau alte bunuri agricole, este necesar a fi utilizat termenul "arendare".

2. Sunt analizate condiţiile de fond şi de formă ale contractului de locaţiune, în acest context fiind avansate propuneri privind: completarea dispoziţiilor referitoare la sfera bunurilor ce pot face obiectul contractului de locaţiune; stabilirea unui reper general privind condiţiile de probaţiune a actelor juridice, între care şi locaţiunea; completarea reglementării cuprinse de viitorul Cod civil român, cu dispoziţii referitoare la *reziliere*, în cadrul Titlului II (Izvoarele obligaţiilor); revizuirea termenului prevăzut pentru durata maximă a reparaţiilor de urgenţă a bunului, precum şi prevederea unor dispoziţii în cadrul Codului civil al Republicii Moldova, prin care să se prevadă cazurile şi limitele în care locatarul poate sau trebuie să suporte reparaţiile urgente în timpul locaţiunii;

3. În cadrul analizei privind conţinutul contractului de locaţiune (drepturile şi obligaţiile părţilor în contract) sunt propuse soluţii de rezolvare a unor probleme de drept privind: garanţia pentru vicii datorată de locator şi caracteristicile bunului închiriat; criteriile de determinare a reparaţiilor care cad în sarcina locatarului; restabilirea echilibrului valoric dintre prestaţiile părţilor, în caz de rupere a acestuia; răspunderea pentru incendiu şi obligaţia de apărare contra uzurpărilor;

4. Se analizează de asemenea sublocaţiunea şi cesiunea locaţiunii, precum şi cazurile de încetare a contractului de locaţiune, cadru în care sunt tratate unele probleme de drept privind: condiţiile ce trebuie îndeplinite de către locator, cu privire la motivele temeinice de refuz al consimţământului la subînchirierea sau cesiunea locaţiunii de către locatar;denunţarea unilaterală a contractului de locaţiune, tacita relocaţiune, soarta contractului de locaţiune în caz de vânzare a bunului închiriat;

5. Faţă de clasarea dreptului de folosinţă între drepturile reale prin dispoziţiile Proiectului Noului Cod civil român, este elaborată argumentat teoria personală privind reţinerea acestui drept în cadrul drepturilor de creanţă.

6. În materia contractului de închiriere a locuinței sunt tratate probleme ce țin de delimitarea contractului de închiriere a locuinței, precum şi termenul în contractul de închiriere – prorogarea legală a contractului. De asemenea este cercetată problematica privind dreptul chiriaşului la reînnoirea contractului, precum şi cea referitoare la accesul său la proprietate în temeiul dreptului de preemțiune;

7. Sunt analizate efectele (conținutul) contractului de închiriere a locuinței; transmiterea drepturilor dobândite prin închiriere; schimbul de locuințe; încetarea contractului.;

8. Este argumentată calificarea civilă, iar nu comercială, a contractului de locațiune imobiliară încheiat între comercianți;

9. Sunt analizate particularitățile contractului de arendare în raport cu cel de locațiune;

10. Se analizează problematica subarendării şi cesiunii contractului de arendare prin prisma reglementărilor din România şi Republica Moldova, făcându-se propuneri de modificare şi completare a legislației din cele două țări pe aceste direcții.

11. Având în vedere teoriile (izolate) privind calificarea contractului de leasing drept o varietate specială a locațiunii, cu exprimarea opiniilor proprii privind elementele comune şi de delimitare a contractului de leasing față de contractul de locațiune.

Pe parcursul întregii lucrări sunt făcute propuneri *de lege ferenda* cu privire la legislația României, cât şi a Republicii Moldova.

Valoarea aplicativă a rezultatelor obținute

Pe de o parte, rezultatele reprezintă soluții pentru rezolvarea unor probleme de drept ivite, sau care s-ar putea ivi în practică, având în vedere diversificarea raporturilor de locațiune.

Pe de altă parte, aplicabilitatea rezultatelor obținute poate fi reținută şi sub aspect teoretic, ținând cont de aceea că, referitor la unele probleme de drept analizate în doctrină (cum ar fi spre exemplu natura juridică a dreptului de folosință al locatarului, calificarea contractului de locațiune imobiliară încheiat între comercianți etc.), teoriile sunt diferite, în acest sens preocuparea noastră fiind aceea de a avansa noi teorii, de natură a contribui la conturarea unei opinii unitare în materie.

De asemenea, valoarea aplicativă a rezultatelor obținute constă în faptul că rezultatele obținute pot fi utile instituțiilor de învățământ cu profil juridic, atât din

România, cât şi din Republica Moldova, teoria conținută de prezenta lucrare putând fi utilizată în cadrul cursurilor şi seminariilor desfăşurate în facultățile de Drept, precum şi în procesul de elaborare a unor lucrări din domeniul Dreptului civil, ori pentru persoanele care, în virtutea funcției deținute, aplică normele de drept.

Aprobarea rezultatelor lucrării

Teza a fost elaborată la Catedra de Dreptul Antreprenoriatului, specialitatea 12 00 03 Drept privat (Drept civil) din cadrul Facultății de Drept a Universității de Stat din Moldova unde a fost discutată şi aprobată spre susținere la Seminarul Ştiințific de Profil din cadrul Academiei de Ştiințe a Moldovei.

Rezultatele demersurilor ştiințifice la tema tezei au fost prezentate la simpozioane şi conferințe naționale şi internaționale, în materialele publicate în reviste de specialitate din România şi Republica Moldova, între care cele mai importante sunt *Revista Arhivele Olteniei* aparținând Institutul de Cercetări Socio-Umane „C.S. Nicolăescu-Plopşor", Craiova, din Cadrul Academiei Române şi *Revista Națională de Drept* (Republica Moldova).

CAPITOLUL 1

NOȚIUNEA, TRĂSĂTURILE CARACTERISTICE, DELIMITAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE FAȚĂ DE ALTE CONTRACTE

1.1. Unele aspecte privind istoricul locațiunii

Inițial, dreptul roman reținea *locațiunea formală*, consacrată prin intermediul stipulațiunilor, care constituiau contractele în formă verbală, încheiate prin întrebare şi răspuns, prin cuvinte solemne, la care nu aveau acces şi peregrinii [125, p. 282]. Această formă a contractului nu are un corespondent în dreptul modern, între contractele solemne şi cele reale, doctrina fiind unanimă în a aprecia că nu trebuie să se regăsească încă o categorie de formalități necesare încheierii contractului [150, p. 27].

Forma stipulațiunilor pentru locațiune se justifica nu numai prin caracterul cvasiformalist al drepturilor vechi, bazat pe necesitatea resimțită a cocontractanților de a se asigura de respectarea cuvântului dat, prin intermediul principiului *pacta sunt servanda,* ci şi prin aceea că la origine, *locațiunea* a apărut în dreptul public, în republica romană veche, ea fiind caracteristică acestuia. Statul roman conferea cetățenilor, pe cale de *locațiune*, folosința terenurilor şi a construcțiilor, justificat în diverse perioade prin criza de locuințe şi prin nevoia de a asigura cultivarea pământurilor.

Dovedindu-se utilitatea acestui contract şi în raport cu alte bunuri mobile, el a fost preluat în dreptul privat, însă în cadrul acestuia raporturile juridice se desfăşurau simplificat [157, p. 294], astfel că şi forma contractului a suferit transformări, locațiunea devenind pur consensuală pe cale praetoriană.

Aşadar, iniţial, contractul de locaţiune (*locatio - conductio rei*), era un contract născut prin stipulaţiune, formal, deoarece era nevoie de pronunţarea de către părţi a anumitor cuvinte, pentru naşterea sa valabilă - "*Spondesne mihi centum dare*? *Spondeo*[1]".

Cu timpul, odată cu dezvoltarea economiei de schimb şi extinderea relaţiilor comerciale cu străinii, solemnităţile au fost restrânse prin permisiunea de a înlocui cuvântul "*spondeo*" cu sinonime ca "*fidepromitto", "dabo", "facio*" etc. şi prin aceea că "*spondeo*" nu a mai fost interzis străinilor.

Stipulaţiunile au suferit aşadar o serie de transformări, care au condus în final la înseşi pierderea caracterului formal al contractelor care îmbrăcau această formă orală specifică, inclusiv locaţiunea. Pe parcurs, s-a observat o trecere de la caracterul oral la cel scris al acesteia, pe fondul decăderii generale a formalismului [125,p.243;94,p.75]. Întrebuinţarea termenilor solemni a devenit facultativă însă abia în timpul împăratului Leon - în anul 472 e.n. [118, *3.15.1.*]

Deşi părţile nu mai pronunţau cuvintele solemne, anterior absolut necesare pentru naşterea valabilă a contractului, prezenţa lor una faţă de cealaltă era obligatorie, astfel că încheierea contractului între absenţi a fost multă vreme imposibilă datorită semi-formalismului caracteristic epocii clasice şi post-clasice romane. O constituţiune a lui Justinian din anul 531 a redus la rândul său rolul prezenţei părţilor la încheierea actului juridic, permiţându-se acestora ca printr-o simplă manifestare de voinţă să valideze contractul încheiat [157, p. 617] între absenţi[2]. Constituţiunea întărea actul stipulaţiunii consacrând numai anumite dovezi, dificil de împlinit *(per testes idoneos),* împotriva celor afirmate în cuprinsul înscrisului întocmit de părţi cu ocazia încheierii stipulaţiei.

Odată cu această transformare, drumul către consensualism părea hotărâtor finalizat. Actul iniţial solemn devenea consensual, pentru încheierea sa valabilă fiind suficient acordul verbal al părţilor fără pronunţarea unor cuvinte specifice. Odată cu evoluţia formei actului juridic în general se dovedeşte din ce în ce mai utilă şi se foloseşte

[1] Cuvântul "*spondeo" - promit*, provine după *Festus de la* "*sponte sua*" - a promite pe propria sa voinţă, în E. Molcuţ, D. Oancea, *op. cit.,* p. 240.

[2] Părţile actului juridic în care se arăta că ambele au fost prezente la încheierea actului juridic puteau dovedi cu mijloacele de probă admise de legea romană, că una dintre ele a lipsit din cetate întreaga zi; prin această dovadă ele invalidau actul stipulaţiunii. Însă, prezumţia de veridicitate derivată din cuprinsul actului în legătură cu prezenta efectivă a părţilor la încheierea convenţiei era de cele mai multe ori lăsată să opereze, fără ca ele să se mai folosească de dovada lipsei uneia din părţi la facerea actului şi pe cale de consecinţă la invalidarea acestuia.).

frecvent scrierea, care însoțea actul şi care era menită să probeze în caz de litigiu conținutul actului.

Astfel, o formă solemnă orală stipulațiunea devine pe calea secolelor de practică şi evoluție, o formă scrisă *ad probationem,* care nu are nici o influență asupra validității actului juridic pe care îl constată.

Dintre formele contractului de locațiune din dreptul roman numai *locatio rei* (ca bun mobil) a fost lipsită de la apariție de formalități, supunându-se în totalitate consensualismului, locațiunea locuințelor şi a terenurilor fiind inițial contracte solemne.

Însă, cu timpul, toate felurile locațiunii au devenit contracte consensuale, încheiate sub formă orală, prin întrebare şi răspuns, care cuprindeau inițial anumite cuvinte *stipulațiuni – solemnități* (locațiunea consensuală reuneşte două acte distincte şi solemne într-un singur act nesolemn.), iar ulterior orice noțiuni care aveau sensul de înțelegere a părților în privința predării-primirii bunului locat în schimbul unei chirii [125, p.282]. Cu ocazia întocmirii actului, părțile puteau redacta şi un înscris care reținea drepturile şi obligațiile statuate prin voința lor şi care întrunea numai un rol probator, devenind de-a lungul secolelor un *instrumentum* realizat *ad probationem.*

Independent însă de forma sa, contractul de locațiune (în special cel de închiriere a suprafețelor locative) a constituit din cele mai vechi timpuri o noțiune juridică frecvent întâlnită, care a reprezentat un instrument necesar asigurării nevoii de folosința a unor bunuri mobile sau imobile neaparținând persoanei interesate a le folosi, dreptul roman recunoscându-i acestui contract un regim juridic bine determinat începând din secolul al II-lea î.e.n.

În urma extinderii imperiului roman şi a producerii revoluției economice", vechiul contract *locatio rei,* având ca obiect sclavul, a fost modificat sub aspectul obiectului, în sensul că închirierea a fost concepută în legătură cu o casă. Criza locuințelor a determinat adaptarea acestui contract la situația juridică născută din închirierea bunurilor imobile ale statului către persoanele lipsite de adăpost. Este o reprezentare incipientă a contractului având ca obiect locuințele sociale, care se va dezvolta mult mai târziu, în societățile moderne, în scopul asigurării ideii de protecție socială.

Obligațiile părților născute din contractul de închiriere erau sancționate cu *actio conducti* şi respectiv *actio locati,* calificate drept acțiuni de bună credință [157,p.308]. Astfel, atunci când proprietarul nu asigura locatarului folosința bunului, acesta din urmă

avea la îndemână *actio conducti,* spre a-l obliga pe proprietar la despăgubiri pentru paguba suferită, iar dacă locatarul nu plătea prețul închirierii sau nu restituia lucrul primit spre folosință, locatorul avea la îndemână *actio locati* pentru a-l sili la îndeplinirea obligațiilor asumate.

Încă din această perioadă a putut fi observată o atitudine preferențială a legiuitorului față de proprietar, care putea cere atât executarea obligației contractuale de plată a chiriei cât şi restituirea bunului pe calea lui *actio locati,* în timp ce chiriaşul nu putea solicita decât despăgubiri de la proprietar. Cu atât mai mult, protecția chiriaşului era extrem de redusă în condițiile în care la vânzarea imobilului de către proprietar, vânzare care nu era cu nimic impietată de existența locațiunii, se opera fără a se menționa locațiunea, care pe cale de consecință se stingea prin transmiterea dreptului de proprietate către un terț.

De asemenea, chiriaşul răspundea pentru *culpa levis in abstracto,* el având obligația de a se comporta față de bun ca un *bonus pater familias,* cu toată diligența necesară, pieirea sau deteriorarea bunului fiind apreciate în raport cu orice grad de culpă.

Totodată, chiriaşul se afla la dispoziția proprietarului, acesta putând reintra în stăpânirea bunului imobil ori de câte ori dovedea că avea nevoie de locuința respectivă.

Închirierea înceta *mutuus disensus,* prin expirarea termenului convenit sau în ipoteza neîndeplinirii obligației de achitare a chiriei o anumită perioadă de timp, care în timpul împăratului Justinian a fost stabilită la doi ani.

Incertitudinea care plana asupra situației juridice a chiriaşului a fost remediată sumar în dreptul clasic, prin aceea că se permitea ca în limita primului an de la începerea executării contractului, oricare parte să denunțe unilateral convenția prin simpla manifestare de voință.

Feudalismul a continuat să distrugă formele concepute în epoca romană, consacrând consensualismul, ca idee esențială, potrivită acelor vremuri, justificată de lipsa de pregătire a majorității precum şi de nevoia de circulație juridică mai rapidă, contractele solemne fiind înlăturate sau modificate în scopul adaptării lor la noile realități. Astfel, putem vorbi despre **vechile legiuiri până la apariția Codului civil.**

Pe de altă parte, sub influența dreptului canonic ideile religioase au penetrat şi sfera dreptului, principiul *pacta sunt servanda* fiind înțeles şi sub aspectul faptului că cine nu îşi respecta angajamentele contractate era răspunzător în fața divinității, comițând un

păcat [162, p.146]. În această situație nu mai era nevoie de formalități pentru a consfinți consimțământul părților, simplul acord al acestora fiind suficient pentru naşterea valabilă a convenției.

Reglementarea dreptului roman a fost preluată în mare parte în vechiul drept românesc, în ciuda influențelor slave, nu numai sub aspect lingvistic, întemeiate pe evoluția contextului istoric şi pe inexistența unui sistem unitar al normelor[3] în cadrul Europei Occidentale [114, p. 569].

Pravila lui Matei Basarab vorbea despre *năimeală-glava* [68, p. 19] arătând că „cine va năemi cal şi-l va împovăra, de-l va prea încărca mai mult de cum va fi tocmeala, şi-l va beteji, aceluia i se judecă betejeala".

Locațiunea bunurilor mobile era recunoscută şi în Codul lui Andronache Donici[4], însă reglementările româneşti anterioare anului 1800 nu cuprindeau un regim juridic aparte pentru închirierea suprafețelor locative.

Codul Calimach (1817) consacra la rândul său norme relative la locațiune, noțiunea utilizată fiind aceea a „tocmelii dării şi luarei în posesie", consacrându-i un regim juridic distinct de dreptul real de uzufruct, în timp ce Codul Caragea[5] (1818) trata contractul de locațiune după vânzare şi schimb, ca şi reglementarea franceză a vremii, vorbind astfel „*Despre închiriere sau arendă*" - Partea a III-a, Capitolul 4.

În vechiul drept românesc, reguli relative şi la închirierea imobilelor de locuit se regăsesc abia în Codul Caragea şi Codul Calimach, unde sunt reproduse principiile existente în dreptul francez, prin aceea că locațiunea se încheie "*prin înscris sau prin graiu*". Astfel, valabilitatea contractului nu era afectată de cerințe speciale, forma verbală fiind suficientă, manifestarea de voință a părților în sensul luării bunului în folosință şi plata chiriei reprezentând aspecte probatorii ale actului juridic [68, p. 59]. Această regulă preluată pe filieră franceză din Digeste se exprima prin *"contractus locationis conductionisque, non intervenientibus etiam instrumentis, ratus habeatur"*.

[3] Dreptul transilvănean a preluat reguli ale dreptului roman în materie, Statutele municipale săseşti stând drept dovadă pentru regulile juridice ce au marcat perioada feudalismului modern.

[4] „Cel ce va lua vită cu năimeală şi o va însărcina peste măsură, sau va merge loc mai depărtat decât a fost tocmeala, şi se va întâmpla să piară, plăteşte vita".

[5] Codul Caragea, modificat prin L. din 1852 (art. 4), introduce regula imposibilității probării decât prin înscris a actului încheiat verbal şi nepus încă în executare, aspect care anticipează viitoarele reguli ale Codului civil în materie.

Sub aspect probatoriu se realiza totuşi distincţie între locaţiunile de bunuri mobile şi cele privitoare la bunurile imobile atunci când contractul era pus în executare faţă de cel nepus încă în executare[6].

Codul Caragea numea închiriere „folosul unei clădiri sau a oricărui lucru mişcător", iar arendarea era „folosul unei moşii sau roadele unei grădini" (art. 2 al Capitolului 4 din Partea a III-a). Noţiunea juridică a închirierii era definită în textul articolului 1 al capitolului 4 si preciza că aceasta reprezintă „tocmeala prin care o parte se îndatoreşte a da celeilalte folosul unui lucru oarecare, pe un soroc oarecare si pe un preţ la care se îndatoreşte cealaltă parte".

La rândul său, *Codul Calimach* definea în articolul 1466 închirierea ca „tocmeala prin care câştigă cineva până la un hotărât termen, şi cu preţ rostit, întrebuinţarea unui lucru necheltuitor". Afară de năimeală închirierea se mai numea şi „luare de posesie".

Reglementarea română a fost îmbunătăţită în anul 1836[7], prin *Legea pentru executarea contractelor de închiriere şi arendare*, care se aplica în vechiul regat pentru a complini prevederile dreptului comun reprezentat de Capitolul IV al părţii a III-a din Codul Caragea. Acest act normativ a dispus timp îndelungat asupra raporturilor dintre proprietari şi chiriaşi, anterior apariţiei Codului civil şi a normelor generale ale acestuia în legătură cu contractul de locaţiune.

Codul Caragea a fost modificat şi în anul 1852 printr-o lege preluată după model francez, care a constituit şi o apropiere faţă de viitoarea reglementare a Codului civil.

Până la modificarea Codului Caragea prin Legea din anul 1852, proba testimonială pentru dovedirea contractului de locaţiune era admisă fără nici o limitare.

---

[6] Regula este aceeaşi şi astăzi, numai în materie de mobile fiind posibilă proba cu martori chiar sub valoarea de 250 de lei dacă executarea contractului nu începuse încă (art. 1416 C. civ.). Această concluzie se desprinde şi din topica textului, reglementat la Capitolul al II-lea - *Reguli comune la locaţiunea edificiilor şi a fondurilor rurale*, din Titlul VII - *Despre contractul de locaţiune*.

[7] Legea din anul 1836 pentru executarea contractelor de închiriere şi de arendare prevedea: „Fiindcă contracturile de închiriere de case, prăvălii şi arenzi de moşii se cuvine a se păzi întru tocmitoarele feţe nestrămutate, iară pentru acela împotriva căruia s-ar ivi reclamaţie, să se întrebuinţeze măsurile ce ar putea sluji spre mai grabnică îndestulare, s-a găsit de cuviinţă ca, la asemenea împrejurări, în oraşul Bucureşti, direcţia poliţiei şi, la judeţe, cârmuirile locale, să fie în drept de a înlesni la feţele reclamante cuviinciosul ajutor de pe rânduielile următoare: a) pe chiriaşul ce n-ar plăti chiria la soroc, de pe cuprinderea înscrisului tocmelei, direcţia poliţiei sau cârmuirile locale, îndestulându-se de fiinţa adevărului din contractul de va sta de faţă, fără a mai intra într-o deosebită cercetare, să facă împlinirea în grabă; b) pe chiriaşul ce nu se va ridica din locul închiriat după săvârşirea sorocirei contractului, dacă închirietorul se va porni cu plângere cerând îndestulare pomenitele dregătorii, după întâia vestire, de-l vor cunoaşte că stă neclintit din a sa îndărătnicire, apoi de al doilea vor întrebuinţa mijloace poliţieneşti; c) pe chiriaşul ce va lăsa la ieşirea-i lucrul închiriat nu precum l-a primit, ci în stare de stricăciune, şi împotriva lui se va ivi reclamaţie din partea închirietorului, direcţia politiei sau cârmuirile locale, privind la cuprinderea contractului, să-l supună la împlinire.

Acest act normativ a adus legea română mai aproape de regulile dreptului francez în materie, impunând dovezi scrise peste valoarea contractului de 150 de lei. Peste această valoare nu era admisă nici proba testimonială nici jurământul, afară de cazurile prin care se deroga de la aplicarea regulilor fostului articol 1714 C. civ. francez (actualele 1416-1417 C. civ, român)[8].

Ulterior Codului civil s-au adoptat legile proprietarilor din 1903 (*Legea asupra drepturilor proprietarilor rezultând din contractele de închiriere şi arendare*)[9] şi 21 august 1920, care însă nu au statuat nici o schimbare în privința contractului de locațiune. Legea din anul 1903[10] s-a inspirat după legea din 1836 din regat, deşi după autorii vremii [68, p. 334], promotorii acesteia nu au recunoscut originea veche a acestui act normativ. El avea ca scop reglementarea raporturilor dintre proprietari si chiriaşi, considerându-se că drepturile primilor nu sunt suficient garantate[11], impunându-se astfel consacrarea unor reguli care să favorizeze proprietarul, cel puțin sub aspect procesual, față de chiriaşul care nu şi-ar îndeplini obligațiile contractuale.

Din anul 1903 contractul de închiriere a suprafețelor locative a suferit modificări relativ restrânse [79, p.125] până la legea din anul 1920, principalele reglementări în materie fiind: *Legea din 5.04.1916 privind prelungirea contractelor de închiriere a locuințelor urbane sau rurale în vechiul Regat*, care modifica reglementarea anterioară în materie, interzicând totodată mărirea chiriilor sub orice formă în timpul războiului şi un an după încheierea păci, în toate contractele încheiate după anul 1913; *Decretul nr. 1058 din 6 martie*, prin care s-a limitat termenul de prelungire prevăzut în legea anterioară până la 23.04.1920.

În anii 1920, 1922 şi 1923, prin trei legi consecutive, contractele de închiriere au fost din nou prelungite prevăzându-se chirii crescute şi alte avantaje pentru proprietari. O

[8] În *Avavt-projet de révision du Code Civil*, tome V, François Laurent, arată că derogările de le dreptul comun aveau ca scop preîntâmpinarea proceselor mici şi soluționarea diferendelor cât mai grabnic. Opinia exprimată înaintea Corpului legislativ de către tribunalul Jaubert, a fost "Trebuie secat izvorul proceselor mici privitoare la chirii, care ruinează pe părți!".

[9] Publicată în Buletinul Oficial al României, partea I, nr. 32/1903.

[10] Legea din 30 martie 1903 asupra drepturilor proprietarilor rezultând din contractele de închiriere şi arendare, în Demetriu, G. L, *Legea* asupra *drepturilor proprietarilor,* ediția a II-a, 1906, Focşani.

[11] Mențiunile făcute de către ministrul justiției în expunerea de motive, pentru a justifica adoptarea acestei legi arătau că: "Proiectul are drept scop de a înlătura greutățile îndeplinite de proprietarul urmăritor, de a înlătura nedreptele împotriviri prin intervenții şi contestații, care constituie mari piedici la realizarea dreptului proprietarului".

nouă prorogare intervine în anul 1924, conform căreia se prelungesc numai o parte dintre aceste contracte până în anul 1927.

În fine, conchidem că din punct de vedere istoric, reglementările succesive ale contractului de locațiune au demonstrat că importanța bunului locat determină de regulă şi forma contractului, legiuitorul instituind indirect, prin intermediul formei, instrumente menite să protejeze părțile si bunurile acestora față de intențiile nu întotdeauna bune ale co-contractanților. Însă nu în toate cazurile valoarea economică şi socială a bunului atrage o atare consecință. Mai degrabă această concluzie logică este caracteristică dreptului modern. În vechime, cu excepția dreptului roman din republică, legiuitorul nu se folosea de solemnități pentru a asigura securitatea circuitului civil, rolul acestora menținându-se mai mult sub aspectul consolidării în gândirea cocontractanților a unei imagini a dreptului cât mai complicată, cu tente divine, necunoscute omului.

Un exemplu în acest sens îl poate constitui instituția *besman-ului* sau embatic-ului[12], contract prin care proprietarul conceda pentru totdeauna sau pentru un termen foarte lung, un pământ neroditor, cu scopul ca cel care-l primea (besmănarul) să se folosească de el, îmbunătățindu-l cu construcții şi plantații, plătind o mică redevență anuală, numită canon, cu condiția ca cel ce primea în concesiune să-i poată transmite moştenitorilor săi, fără a putea fi lipsit de acest pământ de către concedent, afară de cazul neplății redevenței. Acest tip de contract, specie a locațiunii, a fost adoptat în legislația principatelor în anul 1818, pe filieră franceză din vechiul drept roman[13].

1.2. Noțiunea şi reglementarea contractului de locațiune

1.2.1. Unele aspecte de ordin terminologic

Un prim aspect supus analizei vizează termenul „***locațiune*”**, provenit din latinescul „***locare”*** = a da cu chirie, a închiria. Şi întrucât latinii foloseau verbul *conducere* pentru a denumi acțiunea de a lua cu chirie, dreptul roman denumea locațiunea ca „***locatio – conductio”,*** în timp ce mai târziu, în vechiul drept românesc, contractul de locațiune era

[12] Etimologic cuvântul embatic provine din limba greacă şi are sensul de “cântar”, “greutate”, iar emfiteoza, de asemenea, provine din limba greacă şi are sensul de “plantație”.

[13] Originea sa derivă din concesiunile bunurilor *ager vectigalis,* bunuri comunale, din dreptul roman, prin care patricienii menținеau calitatea solului şi creşteau recoltele, asigurând lucrul pământului, una dintre sursele principale de trai.

cunoscut sub denumirea de „***năimeală”,*** termenul fiind folosit în Codul Calimach, Partea a II-a, capitolul 28, 29 (art. 1466-1562).

În dreptul actual românesc şi al Republicii Moldova, noţiunea de *locaţiune* se foloseşte atât pentru darea, cât şi pentru luarea în locaţiune, dreptul francez şi italian folosind noţiunile de „***louage de choses”,*** denumit în Codul civil „***bail”***, respectiv „***locazione”***, termen folosit atât pentru închirierea de bunuri mobile, cât şi pentru cea de bunuri imobile – de exemplu „***locazione di immobili urbani”*** (închirierea de locuinţe).

Cât priveşte termenul ***locativ***, în doctrina românească [154, p.74] se precizează că *acesta este derivat al termenului* ***locaţiune***, iar nu al termenului ***locuinţă***, astfel că, nu numai locuinţele sunt spaţii locative, ci şi spaţiile cu o altă destinaţie decât aceea de locuinţă.

În ***Proiectul Noului Cod civil român***[14], în art. 1385 se arată că locaţiunea bunurilor imobile şi aceea a bunurilor mobile se numeşte „***închiriere***”, iar aceea bunurilor agricole poartă denumirea de ***arendare***, fiind astfel de observat că, **sub aspect terminologic, Proiectul Noului Cod civil, în art. 1385 –** ***Despre felurile locaţiunii*** **–, unifică în termenul „*închiriere*”, atât locaţiunea bunurilor mobile cât şi pe cea a bunurilor imobile.**

În ***vechiul Cod civil al Republicii Moldova*** pentru folosinţa temporară a unor bunuri străine contra unei plăţi ***se utiliza termenul general de “Contract de închiriere a bunurilor***”. De aici definirea ***contractului de închiriere a bunurilor*** dată de art. 278 din Codul civil – potrivit căruia în baza contractului de închiriere a bunurilor, locatorul se obliga să transmită locatarului în folosinţă temporară, contra plată, anumite bunuri – termen reprodus din legislaţia fostei URSS, care era de asemeni folosit şi în codurile civile ale altor republici unionale [87, p. 119].

Cât priveşte termenul de “***arendă***”, după cum se ştie, acesta a fost legiferat prin Decretul Prezidiului Sovietului Suprem al URSS din 7 aprilie 1989 “Cu privire la arendă şi relaţii de arendă”, iar ulterior prin Bazele legislaţiei URSS şi ale Republicilor unionale cu privire la arendă din 23 noiembrie 1989, unde, în art.1 se indica faptul că *arenda reprezintă o posesie şi folosinţă temporară, contra plată, bazată pe contract a terenurilor şi a altor resurse naturale, a întreprinderilor şi altor complexe patrimoniale, la fel şi a altor bunuri,*

[14] Adoptat de către Senatul României în 13.09. 2004, dar neadoptat de către Camera Deputaţilor.

necesare arendaşului pentru exercitarea de sine stătătoare a unei activităţi economice sau de altă natură.

Din această definiţie se poate deduce că ***termenul*** "***arendă***" se utiliza la posesiunea şi folosinţa temporară a unor bunuri pentru anumite scopuri. Respectiv, primordială pentru folosirea termenului "arendă" era existenţa unui obiect al relaţiilor juridico-civile şi utilizarea lui într-o activitate economică sau de altă natură cu scopul de a obţine anumite venituri.

Un sens diferit noţiunilor de "***închiriere a bunurilor***" şi "***arendă***" li se atribuie prin normele unor state europene, ca de exemplu cele ale ***Germaniei şi Elveţiei***. Astfel, prin "arendă" se subînţelege contractul în baza căruia se transmite contra plată nu numai dreptul de posesiune a bunurilor, ci şi dreptul de a culege fructele lui. Pe baza arendei sunt închiriate întreprinderi de comerţ şi industriale.

În România, potrivit art. 2 al Legii arendării nr. 16/1994[15] (în continuare, Legea 16/1994), "prin *arendare* se înţelege *contractul încheiat între proprietar, uzufructuar sau alt deţinător de bunuri agricole, denumit arendator, şi arendaş, cu privire la exploatarea terenurilor agricole, pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi*".

O astfel de tratare şi aplicare a noţiunilor de "închiriere a bunurilor" şi "arendă" găsim şi în ***noul Cod civil al Republicii Moldova din 6 iunie 2002***[16]***,*** în care se utilizează o sintagmă nouă pentru legislaţia naţională, *contractul de locaţiune*, fapt care poate fi considerat ca o reuşită a noului Cod civil.

Conform art. 875 din Codul civil, *prin contractul de locaţiune, o parte se obligă să dea celeilalte părţi un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie*.

---

[15] Publicată în Monitorul Oficial al României nr. 91 din 7 Aprilie, 1994.

Legea arendării nr. 16/1994 a fost modificată şi completată prin următoarele acte normative: Legea nr. 58/1995 *pentru modificarea şi completarea articolului 25 din Legea arendarii nr.16/1994* - publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 124 din 21 Iunie 1995; Legea nr. 65/1998 *pentru modificarea şi completarea Legii arendarii nr.16/1994* - publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 126, din 26 Martie, 1998; Ordonanţa de Urgenţă nr. 157/2002 *pentru completarea Legii arendării nr. 16/1994* - publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 850 din 25 noiembrie 2002; Legea nr. 350/2003 *privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 157/2002 pentru completarea Legii arendării nr. 16/1994* - publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 526 din 22 iulie 2003; Legea nr. 276/2005 *pentru modificarea art. 3 din Legea arendării nr. 16/1994* - publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 903 din 10 Octombrie 2005; Legea nr. 223/2006 *pentru modificarea şi completarea Legii arendării nr. 16/1994* - publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 497 din 8 iunie 2006; Legea nr. 20/2008 *pentru modificarea anexei la Legea arendării nr. 16/1994* – publicată în Monitorul Oficial al României nr. 170 din 5 Martie 2008.

[16] Adoptat în 6 iunie 2002, promulgat în 11 iunie 2002, intrat în vigoare din 12 iunie 2002, publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 82-86 din 22.06.2002.

Prin *arendă*, în baza art. 911 Cod civil, înțelegem *contractul încheiat între o parte - proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri şi alte bunuri agricole - şi altă parte cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată şi la un preț stabilit de părți* (după cum se poate de observa, definiția contractului de arendă din noul *Cod civil al Republicii Moldova* este preluată din art. 2 al Legii arendării a României - Legea 16/1994. Astfel este tratată noțiunea de arendă şi în Legea nr.198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură[17] (în continuare, Legea 198/2003), modificată prin Legea nr. 2-XVI din 09.02.2006[18], *pentru modificarea şi completarea Legii nr.198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură*

Prin urmare, aplicarea unuia sau a altui termen după noua legislație civilă națională depinde de două criterii: obiectul contractului şi destinația sa.

Începând cu anul 1989, în toate domeniile economiei naționale, în activitatea de antreprenoriat, în actele normative naționale şi în practica judiciară termenul "închiriere" a fost înlocuit cu termenul *"arendă"* [87, p. 120], fapt care, şi după părerea noastră, nu este corect, şi în baza căruia apreciem că ***de lege ferenda termenul "locațiune", ar trebui să fie termenul comun folosit de Codul civil, şi care urmează a fi aplicat ori de câte ori este vorba de închirierea unui bun, această regulă generală putând avea o singură excepție de ordin terminologic: când obiectul contractului este un teren sau alte bunuri agricole, este necesar a fi utilizat termenul "arendare".*** Respectiv, urmează a fi aplicate şi normele de drept, fapt care va exclude întrebuințarea greşită a termenilor juridici. Numai în asemenea mod, terminologia va fi folosită corect, ea corespunzând astfel diferitelor activități umane desfăşurate în societate.

1.2.2. Noțiunea de „locațiune" şi reglementarea contractului de locațiune

Potrivit art. 1411 din Codul civil român în vigoare, (în continuare C.civ.r.) *locațiunea* este *contractul prin care una din părțile contractante* (*locatorul s. n.*)*, se obligă să asigure celeilalte - numită locatar (chiriaş) s.n. – folosința* (*totală sau parțială*) [73, p.

[17] Publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 163-166 din 2003.
[18] Publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 039 din 10.03.2006.

201] *a unui lucru pentru un timp determinat*[19] *-, drept un preț determinat – care poate fi o sumă de bani sau altă prestație, numită chirie* [98, p. 173].

Locațiunea, în raport de obiectul asupra căruia se realizează, are denumirea de **închiriere**, dacă se realizează asupra construcțiilor, sau bunurilor mișcătoare, de **arendare**, dacă se referă la terenuri agricole şi alte bunuri agricole.

Cât priveşte „**locațiunea" de lucrări** (care se referă la locațiunea muncii şi a serviciilor de transport (cărăuşia), sau **antrepriza** – care priveşte efectuarea unei lucrări pentru un preț determinat (când materialul se dă de cel pentru care se va efectua lucrarea), vom sublinia că reținerea în continuare a acestor două contracte drept varietăți ale locațiunii, după cum a prevăzut legiuitorul român în Codul civil intrat în vigoare în 1865, ar fi o greşeală, întrucât în prezent unul dintre ele face obiectul Dreptului muncii[20] (*locațiunea muncii*), iar celălalt (*locațiunea serviciilor de transport*) face obiectul Dreptului comercial, caracterul comercial reieşind din calitatea de comerciant (subiect de drept persoană fizică sau juridică) calitate care s-a evidențiat prin contopirea a două calități, şi anume: *calitatea de comerciant de mărfuri şi calitatea de cărăuş al mărfurilor respective*[21].

Antrepriza, deşi este un contract civil, se deosebeşte de locațiune prin modalitatea de determinare a prețului, suportarea riscului contractului, obligația de garanție pentru vicii, drept pentru care nici aceasta nu poate fi reținută drept o varietate a locațiunii, după cum vom vedea şi în cadrul debutului secțiunii 4.1. a capitolului 4 al tezei.

Dispozițiile Proiectului Noului Cod civil român, art. 1384, Capitolul III, Secțiunea 1, sunt în sensul că *locațiunea* este *contractul prin care o parte se obligă să asigure celeilalte folosința unui lucru, pentru un anumit timp şi în schimbul unui preț*

[19] În definiția dată locațiunii, C. civ. prevede că transmiterea folosinței se face *"pentru un timp determinat*" (art.1411) – sau în folosință şi posesiune temporară (art. 875 din Codul civil al Republicii Moldova). În realitate, contractul se poate încheia şi fără precizarea termenului (pe timp nedeterminat), însă locațiunea nu poate fi veşnică, perpetuă. În schimb, lucrul care formează obiectul contractului trebuie să fie determinat. În caz contrar, înțelegerea poate constitui doar un antecontract (*promisiune de locațiune*), care - în caz de nerespectare - se sancționează cu plata de daune-interese.

[20] În dreptul românesc, contractul individual de muncă îşi are originea în contractul de locațiune de servicii. Contractul individual de muncă a fost prevăzut pentru prima dată, prin *Legea asupra contractelor de muncă* din 1929, (publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 74, din 5 aprilie 1929), fiind prevazut astfel distinct, alături de contractul colectiv de muncă şi de contractul de ucenicie.

[21] Activitățile de transport ca să fie considerate fapte de comerț, trebuie să se desfăşoare în mod repetat, organizat şi profesional de către o *întreprindere specializată*. În acest context subliniem că *Dreptul transporturilor* este ansamblul normelor juridice care reglementează raporturile ce se stabilesc, se modifică sau se sting în procesul de organizare şi executare a transportului de mărfuri sau pasageri.

Activitatea de transport a devenit o activitate comercială distinctă, de sine stătătoare dobândind o *natură juridică comercială*. Comercialitatea contractului de transport se evidențiază prin câteva caracteristici generale: organizarea serviciului de transport ca având o periodicitate regulată, atât pentru persoane cât şi pentru marfă; *scopul transportatorului* de a obține un profit de pe urma activității depuse.

convenit, cu titlu de chirie. Se poate face observația că legiuitorul, considerând că o precizare privind *determinarea* lucrului sau a prețului ar fi superfluă, devreme ce emfiteuza a fost desființată, ori, cu atât mai mult cu cât în art. 1389 – *Durata maximă a* locațiunii – a prevăzut că locațiunile nu se pot încheia pe o durată mai mare de 30 de ani, orice locațiune încheiată pe un termen ce depăşeşte 30 de ani reducându-se de drept la 30 de ani, în acest fel făcându-se *determinarea timpului* pentru care se încheie locațiunile [105, p. 445].

Arătam mai sus că, **potrivit art. 875 din *Codul Civil al Republicii Moldova*** prin contractul de locațiune *"o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință şi posesiune temporară, iar acesta se obligă să plătească chiria*[87, p.121]. Se observă aici asemănarea dintre concepția legiuitorului Republicii Moldova, cu cea a legiuitorului american, care alături de termenul „folosință", îl foloseşte şi pe acela de „posesiune", pentru a defini în Codul civil noțiunea de contract de locațiune.

În ***Secțiunea 1925-1936.5 din cadrul Capitolului I, Codul civil al statului California***, legiuitorul american defineşte închirierea ca fiind *contractul prin care o parte dă celeilalte posesia şi folosința temporară a proprietății sale,* ***alta decât banii***, *în schimbul unei contravalori, cu obligația pentru ultimul de a returna în viitor primului bunul închiriat.*

După cum se observă, în ce priveşte contraprestația locatarului, nici legiuitorul american nu aduce vreo limitare, prin contravaloarea de care vorbeşte în cadrul articolului 1925, lăsând să se înțeleagă că aceasta poate consta şi în altceva decât o sumă de bani, similitudinea cu prevederile Codului civil român („...drept un preț determinat" – art. 1412) sau al Republicii Moldova – „... iar acesta se obligă să plătească chirie. – art. 875 C.civ."), fiind evidentă.

Art. 1709 din Codul civil francez, defineşte locațiunea ca fiind *contractul prin care una dintre părți, denumită locator, se obligă să asigure unei alte persoane, numită locatar, folosința unui bun (mobil sau imobil) pe o perioadă determinată cu stabilirea unui anumit preț numit chirie sau redecență* [108, p. 202].

Această definiție dată de Codul civil francez, ne relevă anumite elemente ce caracterizează închirierea lucrurilor, cel mai important dintre acestea fiind acela că în mod tipic este catalogat ca fiind un contract cu executare succesivă. Mai mult, doctrina franceză [115, p.684] apreciază că acesta ar avea într-o anumită măsură un caracter *intuitu*

personae, caracter care, însă, ar fi exclus de posibilitatea locatarului de a subînchiria sau ceda contractul către un terț.

Cu privire la *dreptul comun în materie de locațiune (închiriere)* doctrina franceză de referință [115, p.685] apreciază că, este neîndoielnic faptul că acesta reprezintă esențialul regimului aplicabil în închirierea multor bunuri mobile. În materie imobiliară se pune problema, acolo unde se întâlnesc numeroase statuturi speciale: cele ale contractelor de închiriere a locuințelor – Legea Mermaz - 89-462 din 6 iulie 1989[22], care a înlocuit Legea Mehaignerie - 86-1290, din 23 Decembrie 1986[23]. Această din urmă lege înlocuise Legea Quilliot - 82-526, din 22 iunie 1982[24], a contractelor de închiriere comerciale (Decretul din 1953, reluat în art. L. 145-1, 145-5 din noul Cod comercial francez) şi a contractelor de închiriere rurale (Ordonanța din 1945 şi legea din 1946, codificate în art. L. 411-1 C. com. fr.).

Totuşi, regulile generale ale închirierii obiectelor, din art. 1713 s. C. civ. fr., se aplică contractelor de închiriere imobiliare, iar aceasta într-o manieră dublă: exclusiv, când ele sunt singurele care conduc contractul de închiriere, pentru că nici un statut special nu există, ceea ce este cazul, de exemplu, al locației unui apartament mobilat, al locației unui loc de parcare sau contractul de închiriere consimțit unei persoane morale; în acelaşi timp, când un statut special este competent, căci dreptul comun în realitate nu este niciodată în totalitate îndepărtat şi, deci, are dreptul de a completa un statut special.

***Codul civil Quebec, Canada*,** defineşte locațiunea (închirierea) ca fiind „*contractul prin care o persoană, locatorul, se angajează să ofere altei persoane, locatarul, în schimbul unei chirii, folosința unui bun mobil sau imobil pentru o anumită perioadă*" – art. 1851.

În reglementarea ***Codului civil italian***, **locațiunea** *este contractul prin care o parte se obligă să permită folosirea de către cealaltă parte a unui lucru mobil sau imobil pentru o anumită perioadă, la o anumită contravaloare (art. 1571 Codul civil al Italiei).* Aşa cum apare din definiție se poate vorbi de locațiune doar în cazul în care este prevăzută o contravaloare; în caz contrar s-ar ajunge din nou la forma *comodatului* (art.1803 C. civ. it.). Contractul poate fi desigur încheiat nu numai de proprietar cât şi de titularul dreptului real minor, precum uzufructuarul şi titularul dreptului de emfiteoză [180, p. 285].

[22] Publicată în Jurnalul Oficial al Republicii Franceze (în continuare JORF) din 8 iulie, 1989.

[23] Publicată în JORF, din 25 decembrie 1986, modificată prin Legea nr. 89-18 din 13 ianuarie 1989 (publicată în JORF, 14 ianuarie 1989), care la rândul ei a fost modificată – aşa cum subliniem mai sus – prin Legea Mehaignerie - 89-462, din 6 iulie 1989.

[24] Publicată în JORF din 24 iunie, 1982.

În finalul acestei secțiuni facem aprecierea că sub toate aspectele, se observă că față de codurile civile ale României, Franței, Italiei, Regiunii Quebec – Canada, Californiei, cu privire la definiția dată locațiunii (închirierii) *nu există nici o diferență*, cu excepția unor nuanțări, unele deosebiri evidențiindu-se, totuşi, doar în ceea ce priveşte *durata pentru care sunt închiriate anumite bunuri* (durata fiind determinată sau nedeterminată, dar nu veşnică – perpetuă (C. civ. r.), iar potrivit *Proiectului Noului Cod civil român* durata maximă pentru care se poate încheia locațiunea fiind de 30 de ani, orice locațiune încheiată pe o perioadă mai mare reducându-se de drept la 30 de ani.

Sub acest aspect reglementarea din Republica Moldova, este în sensul că durata maximă pentru încheierea contractului de locațiune este maxim 99 de ani, optica legiuitorului Republicii Moldova fiind aşadar diferită (mai permisivă) față de cea avută în vedere de legiuitorul român la elaborarea Proiectul Noului Cod civil (încontinuare - Pr.N.C.civ.r.), motiv pentru care ***apreciem că legiuitorul ar putea repune în discuție această prevedere legală în vederea modificării ei, într-un mod similar reglementării din Codul civil al Republicii Moldova .***

1.3. Trăsăturile caracteristice ale contractului de locațiune

Literatura românească de specialitate este unanimă în a considera că, **de lege lata**, contractul de locațiune este un contract esențialmente ***cu titlu oneros***, în opoziție cu împrumutul de folosință (comodatul), care este un contract esențialmente gratuit –, în cadrul relațiilor contractuale de locațiune ambele părți contractante urmărind un interes propriu patrimonial, cu precizarea că dacă folosința unui lucru se transmite cu titlu gratuit, contractul este nul ca locațiune, dar poate fi valabil ca un împrumut de folosință, dacă lucrul s-a predat (comodatul fiind un contract real) şi dacă sunt îndeplinite şi celelalte condiții de validitate privind contractul de comodat.

Titlul oneros al contractului de locațiune este confirmat şi de autorii din Republica Moldova [88, p.70; 78, p.64].

Sub aspectul modului de exprimare a consimțământului, locațiunea este, în reglementarea comună, un ***contract consensual*****,** valabil încheiat fără vreo formalitate specială. De menționat este, de asemenea, că nimic nu se opune ca anterior încheierii contractului de locațiune, părțile să încheie şi un antecontract. Caracterul consensual

permite astfel încheierea valabilă a contractului prin acordul fie el şi tacit al părților *(solo consensu)*.

Nu mai puțin adevărat este că în ceea ce priveşte **proba contractului de locațiune,** dacă nu este constatat printr-un înscris, prezintă oarecare greutăți, fiind supus unui sistem mai riguros de dovadă decât celelalte contracte[25]. În această privință, Codul civil român distinge între următoarele trei situații:

a. Situația în care nu s-a început executarea contractului încheiat verbal şi una dintre părți neagă existența lui. În acest caz, evident dovada cu martori nu poate fi admisă (chiar dacă ar exista un început de dovadă scrisă), oricât de mic ar fi prețul – chiria – (art. 1416 C.civ.r.[26]).

b. Situația în care contractul încheiat verbal este în curs de executare (ceea ce poate fi probat - în caz de executare contestată - cu început de dovadă scrisă completată cu martori şi prezumții, iar nu prin simplul fapt al deținerii lucrului)[27] şi în lipsă de chitanță există o contestație asupra prețului, locatarul (dacă nu este de acord cu cel pretins de locator) poate provoca o expertiză pentru stabilirea prețului, iar cheltuielile expertizei cad în sarcina lui, dacă evaluarea făcută de expert întrece prețul pe care el l-a arătat (art. 1417 C.civ.r.), iar pentru că veniturile din chirii intră în categoria veniturilor financiare având ca sursă cedarea folosinței unor bunuri, potrivit prevederilor legislației privind impozitul pe venitul persoanelor fizice, dacă locator este o persoană fizică acesta are obligația de a înregistra contractul de închiriere la organele fiscale teritoriale şi să declare veniturile realizate în vederea impozitării, însă, lipsa acestei înregistrări nu afectează validitatea contractului, din punct de vedere al dreptului civil [26, p. 86].

Dacă litigiul priveşte alte elemente ale contractului decât prețul (de exemplu, consimțământul locatorului la schimbarea destinației bunului), se aplică regulile generale din materia de probe; în privința termenului însă, legea făcând trimitere la obiceiul locului şi stabileşte câteva prezumții relative, potrivit art.1450-1452 C. civ. r.

---

[25] Regulile excepționale stabilite prin art.1416-1417 din codul civil român se aplică numai la locațiunea de imobile. În cazul lucrurilor mobile se aplică regulile generale privitoare la probe. Aceste dispoziții nu se aplică nici închirierilor comerciale, de exemplu, ale unui fond de comerț.

[26] Orice dovadă se admite dacă înscrisul a existat, dar nu poate fi prezentat întrucât s-a distrus fără culpa creditorului ori dacă a existat o imposibilitate, fie şi morală, de a preconstitui o dovadă scrisă (art.1198 C.civ. r.). În privința dovedirii locațiunii de către terți se aplică dreptul comun.

[27] "A admite proba testimonială ca să se stabilească fapte de executarea contractului, ar fi a admite... proba testimonială a închirierii înseşi, probă care este formal interzisă de lege" (Secțiile unite ale Înaltei Curți de Casație şi Justiție a României, Decizia nr. 7/1921).

c. Ar mai fi de subliniat şi situaţia în care *între locator şi locatar* – în cazul închirierii unui spaţiu comercial – *nu a existat un contract scris şi semnat de ambele părţi*, este în afara oricărui dubiu că prin folosirea spaţiului comercial de către locatar şi prin achitarea chiriei, între respectivele părţi nu au existat raporturi contractuale.

Obligaţia cea mai caracteristică a fiecărei părţi (a locatorului - de a pune în posesia locatarului bunul închiriat spre a fi folosit conform destinaţiei convenite, şi cea a locatarului - de a plăti chiria, la termenele şi în cuantumul convenit) îşi are cauza juridică directă în obligaţia cea mai caracteristică a celeilalte părţi, fapt ce evidenţiază ***caracterul*** bilateral (***sinalagmatic***) ***al contractului de locaţiune***.

Locaţiunea este, de asemenea, un ***contract comutativ***, potrivit dispoziţiilor art. 947 din Codul civil român în vigoare (părţile cunoscând încă de la încheierea contractului existenţa şi întinderea prestaţiilor datorate de către una celeilalte, aceste prestaţii nedepinzând de hazard), cu specificarea că, în cazul în care părţile semnatare ale unui contract intitulat de ele de locaţiune (închiriere), nu au stabilit nici un fel de contraprestaţie din partea locatarului (şi nici în fapt nu se efectuează o contraprestaţie) în mod neîndoielnic, ne vom afla în faţa unui contract de împrumut de folosinţă, iar nu al unuia de închiriere (potrivit intenţiei reale a părţilor care rezultă din modul de executare a contractului). Desigur, o asemenea concluzie este permisă numai atunci când nu se convine şi nici nu se efectuează nici un fel de contraperstaţie, nici în bani şi nici în alte valori, nu şi atunci când chiria este exprimată în alte valori sau prestaţii, altele decât bani.

Unii autori evidenţiază caracterul translativ de folosinţă al contractului de locaţiune [27, p. 64].

Pentru că asigurarea folosinţei de către locator a lucrului închiriat se va realiza în timp (într-o perioadă de timp mai lungă sau mai scurtă, după caz, an de an, lung de lung, zi a zi, ceas de ceas, minut de minut, etc.), iar plata chiriei de către locatar se va face la diferite intervale (lunar, trimestrial, anual, etc) adică cu o anumită periodicitate şi la anumite scadenţe, contractul de locaţiune este unul **cu executare succesivă (cu prestaţii succesive)** prin natura sa, elementul „timp” conturând esenţa acestuia.

Aşa după cum se exprimă doctrina românească [120, p.118], plata chiriei convenite şi cuvenite trebuie să se facă **pro rata temporis.** Pe cale de consecinţă, obligaţia de plată a chiriei va fi scadentă la expirarea fiecărui interval de timp pentru care fost convenită chiria, în lipsa unor stipulaţii contractuale contrare.

De regulă, părțile contractului de închiriere stabilesc prin clauze precise durata contractului, însă acesta se poate încheia şi pentru o perioadă nedeterminată. Cu toate acestea, durata contractului de închiriere nu poate fi nelimitată/perpetuă/veşnică întrucât, într-o astfel de ipoteză se consideră că s-ar încălca normele de ordine publică prin care se ocroteşte libertatea voinței de a încheia acte juridice". Aşa fiind, aşa numita emfiteuză (embaticul) respectiv închirierile ereditare sunt interzise, în conformitate cu prevederile art.1415 C. civ. (alin.2).

Conform legislației în vigoare a Republicii Moldova, contractul de locațiune se încheie pe un termen care nu poate depăşi 99 de ani [87, p.125], acesta putând fi, însă, încheiat şi pe un termen nedeterminat, concluzie la care se ajunge după analiza art. 904 alin. 1 CC al RM, conform căruia, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pentru un termen nedeterminat. La fel, din analiza art. 905 alin. 1 C. civ. al RM, rezultă că rezilierea contractului de locațiune încheiat fără termen poate avea loc la cererea oricărei părți cu un preaviz de 3 luni pentru imobile şi de o lună pentru bunurile mobile. Totodată, prin lege sau contract poate fi prevăzut şi un alt termen de preaviz de reziliere în cazul contractelor încheiate pe un termen nedeterminat.

În practica din Republica Moldova, contractele de locațiune se încheie de obicei pe o durată de 1 an, 3 sau 5 ani, şi mai rar pe un termen mai îndelungat, durata contractului de locațiune putând fi determinată prin contract sau nedeterminată, dar nu perpetuă, veşnică.

Încheierea contractului de locațiune pe un termen nedeterminat este admisă şi în legislația altor state. Spre exemplu, *conform art. 610 alin. 2 Din Codul civil al Federației Ruse, dacă termenul contractului de locațiune nu este determinat, contractul de locațiune este considerat ca fiind încheiat pe o perioadă nedeterminată.* În acest caz fiecare parte poate cere rezilierea contractului cu un aviz de 3 luni pentru imobile şi de o lună pentru bunurile mobile. Totodată prin lege sau contract, poate fi prevăzut şi un alt termen de preaviz de reziliere în cazul contractelor încheiate pe un termen nedeterminat.

Locațiunile ereditare (concesiunile perpetue de folosință imobiliară) cunoscute în vechiul drept sub denumirea de emfiteuze ori embatic, sunt prohibite de lege (art. 1415 C. civ.). În principiu, durata contractului se stabileşte liber, prin consimțământul părților. În anume domenii însă, legiuitorul intervine prin prorogări legale.

Cu privire la ***una din regulile specifice*** contractului de locaţiune, şi anume aceea a *restituirii bunurilor închiriate*, de subliniat ar fi că de la această regulă generală există o ***excepţie*** care este prevăzută pentru cazurile transmiterii în locaţiune a întreprinderii drept complex patrimonial unic.

Astfel, în art. 3 al Legii Republicii Moldova nr. 642-XII din 14 ianuarie 1995 "*Cu privire la interpretarea art. 19 al Legii "Cu privire la arendă*" este indicat faptul că în cazul încetării efectelor contractului de arendare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic, arendaşul trebuie să-i restituie arendatorului bunurile neconsumptibile în aceeaşi stare în care ele erau la momentul dării în arendă, ţinând cont de uzura normală, dacă contractul nu stipulează altfel, şi alte bunuri consumptibile (materia primă, materiale, producţie finită şi alte mijloace circulante), care fac parte din complexul patrimonial, în volumul fixat la momentul dării în arendă. În cazul imposibilităţii restituirii bunurilor consumptibile, valoarea lor se recuperează la preţul în vigoare la momentul încetării efectelor contractului de arendă.

Aprecierea care trebuie făcută este că această interpretare nu stabileşte nimic nou, şi în principiu confirmă regula generală, conform căreia obiect al contractului de locaţiune pot fi numai bunurile determinate individual şi neconsumptibile, însă în cazul închirierii unui obiect specific - a întreprinderii drept complex patrimonial unic, trebuie avut în vedere că mijloacele circulante, adică bunurile consumptibile, figurează ca bunuri accesorii faţă de bunul principal, şi anume, întreprinderea ca un complex patrimonial unic, care în esenţă anume ea este obiect al contractului. Pe când mijloacele circulante sunt necesare pentru asigurarea normală a procesului neîntrerupt de producţie şi la crearea întreprinderii de arendă, şi la încheierea contractului.

În fine, trebuie subliniat că, drept urmare a faptului că locatarul nu devine titular al unui drept real cu privire la bunul închiriat, ci este un simplu detentor precar al acestuia, cu toate consecinţele care decurg din aceasta calitate[28], locaţiunea este un **contract generator de drepturi de creanţă,** deoarece transmite numai un drept de folosinţă asupra lucrului închiriat.

■ ***Doctrina franceză***, în materie de locaţiune vorbeşte despre ***obligaţia de praestare***. Astfel, se subliniază că acele contracte de punere la dispoziţie, aşa cum este cel

[28] Nedobândind decât detenţia precară a bunului luat în locaţiune, locatarul nu va putea dobândi proprietatea supra acestuia prin uzucapiune. În acelaşi sens, Curtea Supremă de Justiţie a României, Secţia civilă, Decizia. nr. 391/1992.

de închiriere, constau în executarea obligației romane de praestare [129, p.226], uitată mult timp în spatele unor obligații de a face sau de a da din Codul civil francez (art. 1101), şi care prezintă o dublă caracteristică:

- *Pe de o parte*, transmite folosința unui bun asupra unei persoane care nu este proprietara acestuia, fără a dezmembra dreptul de proprietate sau să constituie drept real asupra unui obiect al altcuiva. Caracterul în discuție permite mai întâi distingerea acestui drept de obligația de a da (*dare*) pe care o transmite proprietatea.

Acesta marchează apoi diferența profundă între drepturile reale şi cele creanță. Se aminteşte în această privință *distincția, adesea „confuză", între uzufruct şi dreptul de folosință, cum este cel din contractul de închiriere (locațiune).*

Prin constituirea uzufructului, proprietarul unui bun dezmembrează dreptul său pentru a da beneficiarului două din prerogativele care erau incluse în dreptul său de proprietate: posesia (*jus utendi*) şi folosința (*jus fruendi*).

Din contră, *persoana care închiriază, îşi conservă intact dreptul de proprietate* şi se angajează numai să asigure co-contractantului său folosința liniştită a unui bun.

Contrar obligației de *facere*, obligația de *praestare* nu implică o activitate personală a debitorului său şi este în principiu susceptibilă de execuție forțată în ciuda literei articolului 1142 a Codului civil francez, referitoare la obligațiile de a face sau de a nu face[29] [31, p.28].

Un alt autor apreciază că uneori trebuie ales între *caracterul oneros al obligațiilor şi întâietatea între obligații*, acesta subliniind că, dacă contractele care organizează punerea la dispoziție a unui bun sunt extrem de variate, Codul civil francez operează o clasificare a acestora în funcție de natura lor *oneroasă* (contractul) sau *gratuită* (împrumutul) [100, p. 86].

1.4. Delimitarea contractului de locațiune față de alte contracte. Optica doctrinei franceze, româneşti şi moldoveneşti

Obligându-se să pună un obiect la dispoziția chiriaşului, cel care închiriază diferă de un vânzător şi de un prestator de servicii. Diferențele sunt totuşi mai subtile decât par. Motiv pentru care, *în doctrina franceză se fac deosebiri între contractul de închiriere şi*

[29] P. Puig, *Les techniques de préservation de l'exécution en nature*, Revue de Droit Commercial, 2005-8, p. 28.

diverse alte contracte, între care, cel dintâi, deşi ar trebuie să fie între ultimele vizate în acest sens, este contractul de vânzare-cumpărare (dar nu numai).

Astfel, ***doctrina franceză*** [115, p.690] apreciază că, dacă se face referire la studiul contractului de depozit, asemănarea cu acest contract, şi cu cea a împrumutului de folosinţă, rămâne în aceeaşi ecuaţie cu stabilirea diferenţelor dintre acestea şi contractul de locaţiune şi vânzare, la fel ca şi cea dintre contractul de închiriere şi închirierea lucrărilor.

Cât priveşte **asemănarea dintre contractul de locaţiune şi cel de vânzare-cumpărare**, în doctrina franceză se apreciază că, mai multe trăsături apropie contractul de închiriere de cel de vânzare, care constituie ca şi acesta un contract consensual, sinalagmatic, comutativ şi cu titlu oneros. Amândouă privesc un obiect al cărui cocontractant caută înainte de toate utilitatea economică. Se poate sublinia, în această privinţă, convergenţa obiectivelor urmărite de cele două contracte, mai ales în domeniul imobiliar.

Există totuşi situaţii dificil de clasificat: de exemplu, cea a *vânzării roadelor pământului*, despre care se spune că este un contract rural (arendă) dacă beneficiarul produselor cultivă solul pentru a le produce; sau concesionarea exploatării unei cariere, pentru care balanţa se înclină în favoarea calificativului de vânzare [93, p.188], atunci când folosirea ajunge la substanţa obiectului.

De altfel, contractul de închiriere are o semnificativă legătură cu vânzarea, iar aici am putea avea în vedere existenţa unor formule hibride din conţinutul cărora rezultă că, contractul are o durată de închiriere, dar are predispoziţie spre conturarea unei *achiziţii*.

În domeniul bunurilor mobile, aceste formule sunt cele ale unui *credit-contract*, pentru bunurile ce constituie echipament al întreprinderilor şi cele ale unei închirieri-vânzări pentru produsele vândute pe credit particularilor.

În domeniul imobiliar, se recurge de asemenea la ***credit-contract***, dar jurisprudenţa încearcă să înlăture, într-un caz asemănător, aplicarea statutului contractelor speciale: de exemplu, regulile particulare ale contractului comercial. Se cuvine ca, în ceea ce priveşte perioada în care un bun este pur şi simplu pus la dispoziţia unui potenţial cumpărător, să se facă apel la regulile generale ale unui contract. Cât despre închiriere-accesiune, introdusă în 1984 pentru a fi un mod de finanţare a achiziţiei unui imobil pentru locuinţă, aceasta prezintă o mare originalitate care o face să se îndepărteze de statutul de contracte de locuinţă şi este considerată ca un act de dispoziţie[30].

[30] Jérôme Huet, *op. cit.*, 691.

O altă diferențiere, dar şi semănare, se face între ***contractul de locațiune (închiriere) şi închirierea lucrărilor***, subliniindu-se că sunt mult diferite în principiul lor, deoarece unul priveşte folosirea unui obiect şi celălalt furnizarea unei munci [93, p.190]. Autorul apreciază că în mod excepțional ne putem afla în situația de a ezita asupra calificării, atunci când o persoană foloseşte pe cineva pentru a lucra pământul: acesta din urmă îşi oferă munca sa în calitate de antreprenor, el putând fi un fermier căruia i-a fost concesionată exploatarea şi faptul că au o origine comună, închirierea obiectelor şi închirierea lucrărilor se pot îmbina, deoarece punerea la dispoziție a unui obiect este însoțită uneori de furnizarea serviciilor.

Astfel, de exemplu, se are în vedere domeniul hotelier, în care folosirea locurilor este însoțită de prestații diferite, şi mai mult decât atât, se au în vedere şi reşedințele a căror închiriere ia amploare în zilele noastre, şi în care locuirea este completată de multe alte servicii anexe – curățenie, restaurare şi chiar uneori, îngrijiri medicale.

Ezitarea este permisă în toate cazurile în care ne aflăm la granița a două contracte: astfel, închirierea unui automobil cu şofer ține, în acelaşi timp, de închirierea bunurilor, pentru automobil, ca şi de închirierea lucrărilor, pentru acțiunea de conducere a acestuia.

Criteriul de diferențiere folosit, constă în a căuta care este (în prestare) partea preponderentă a folosirii unui obiect sau a unui serviciu furnizat. Astfel, se reține calificativul de *contract de închiriere în primul caz*, şi cel de *prestare de servicii în cel de-al doilea caz* [182, p.324]. Astfel, se recunoaşte faptul că închirierea unui vehicul cu şofer este chiar un contract de închiriere, căci costul este o funcție a folosirii unui lucru.

Potrivit opiniei majoritare în doctrina românească, după cum vom vedea în finalul analizei privind *obiectul contractului de locațiune,* în acest caz, indiferent de preponderența folosirii bunului sau a serviciului, contractul este mixt: *în ceea ce priveşte lucrul contractul se derulează conform regulilor în materie de locațiune*, iar *în ceea ce priveşte personalul de deservire, contractul este guvernat de regulile ce reglementează contractul de antrepriză*).

Un alt raport de diferențiere se face în doctrina franceză, între contractul de locațiune şi anumite contracte ce implică drepturile intelectuale.

Astfel, se apreciază în domeniul drepturilor intelectuale [115, p.694], că trebuie distins între contractele privind *cesiunea,* care se apropie de o vânzare, şi cele care constau într-o concesiune care relevă, la prima vedere, mai mult decât o închiriere. Terminologia folosită în practică este adesea neclară, dar cei doi termeni, de cesiune şi concesiune, marchează clar opoziția între cele două categorii de contracte.

Concesiunea priveşte drepturile incorporale care nu sunt cesionabile, cum ar fi dreptul la nume sau cel de imagine. Această inaccesibilitate nu face ca închirierea imposibilă. Astfel, în domeniul comercial închirierea unui nume pentru a servi ca firmă a unei activități sau a unei etichete a unui produs este destul de des întâlnită, mai ales în domeniul sportiv: campionul de schi sau jucătorul de tenis găsesc în aceasta o remunerație apreciabilă. Dificultatea va consta, uneori, în a concilia această închiriere cu pretențiile altor titulari ai numelui, mai ales restul familiei.

Fiind vorba de o proprietate intelectuală, se remarcă faptul că diferitele bunuri necorporale, a căror existență este recunoscută de sistemul juridic francez, pot face obiectul concesiunii: astfel, dreptul pentru o marcă recunoscută, cel al unui titular al unui brevet pentru o invenție sau chiar dreptul de autor pentru o lucrare. Fiind vorba de o marcă, se vorbeşte în general de licență şi suntem de acord să spunem că un contract constituie o închiriere. La fel şi cu brevetul de invenție. De altfel, licența unei mărci sau a unui brevet creează obligații care sunt în firea faptului de a închiria un obiect: mai ales, obligația pentru titular a dreptului de a asigura contractantului său o folosire uşoară, de a-l garanta împotriva unei evicțiuni [115, p.695].

Aceste diverse contracte nu ar putea fi reduse la o simplă închiriere. Tentația este de a gândi că – mai ales în ceea ce priveşte contractul de editare, care face obiectul unei reglementări destul de detaliate, în care se observă că editorul îşi asumă obligații ca aceea de a produce numărul de exemplare convenite ale lucrării, cea de asigurare a difuzării şi cea de predare a acestora către autor – suntem în prezența unor formule originale, de contracte *sui generis*. Chiar dacă analogia cu închirierea există, trebuie să recunoaştem că aceste contracte nu ar putea fi incluse în categoriile clasice ale dreptului civil.

În schimb, contractele privind produsele a căror fabricare şi comercializare se fac sub protecția proprietății intelectuale, de exemplu, un vehicul sau o carte, evidențiază dreptul comun al contractelor: regulile generale ale închirierii obiectelor în cazul în care bunul este pus temporar la dispoziția unui utilizator prin schimbul unei chirii.

Aceste produse constituie, în principiu, un obiect de contract ca oricare altul. Trebuie semnalat numai că, pentru lucrările apărate de proprietatea literară şi artistică, un drept de închiriere a fost recent instituit şi permite autorului să se opună astfel unui asemenea mod de comercializare.

Pentru programele de calculator, se precizează în doctrina franceză, a căror protecție este asigurată de dreptul de autor, ne lovim de o dificultate care ține de terminologia folosită şi de practicile în vigoare, de origine anglo-americană. Se vorbeşte de

concesionarea dreptului de folosire, dar nu este întotdeauna vorba de un contract privind închirierea. Două cazuri pot fi prezentate: putem avea, fie o punere la dispoziție cu titlu definitiv şi prin intermediul unei remunerații forfetare, fie o punere la dispoziție limitată în timp şi prin intermediul unei închirieri periodice.

În doctrina franceză [115, p.702] se subliniază de asemenea o asemănare între *locațiune şi credit-contractul de închiriere.*

Astfel, se apreciază că mai complexă este formula de *credit - contract de închiriere sau leasing,* caracterizat de articolele L.313-7 şi următoarele din *Codul monetar şi financiar francez* prin care o instituție financiară *cumpără de la un vânzător un bun dorit prin clientul său pentru a-l da în chirie pentru o anumită perioadă de timp, la sfârşitul căreia chiriaşul are drept de opțiune, conferindu-i acestuia facultatea de a cumpără bunul, în schimbul unei plăți reziduale.*

De asemenea se apreciază în doctrina franceză [115, p.704**]** că *închirierea trebuie să se distingă de depozit şi de contractul de societate.*

Cât priveşte prima diferențiere, frontiera dintre contractul de închiriere şi depozit pare simplu de trasat: cel care închiriază pune un obiect la dispoziția chiriaşului *pentru ca acesta să se servească de el* în timp ce depunătorul îl dă depozitarului *pentru a-l conserva* şi să i-l restituie. Obligația de păstrare caracterizează depozitul în timp folosirea este esențială în contractul de închiriere.

În fine, se ajunge şi la *diferențierea dintre contractul de locațiune (închiriere) şi contractul de societate*, *în considerarea că*, dacă obiectul contractului de societate constă în furnizarea unui serviciu, cel al contractului de închiriere ține de punerea la dispoziție a unui bun. Simplitatea diferenței este aparentă încă de când se observă că punerea la dispoziție a unui bun participă la furnizarea unui serviciu. *Diferența constă în combinarea a două criterii care sunt prezentate în general ca fiind complementare, uneori concurente*: *cel dintâi* care este împrumutat tradiționalei *reguli a accesoriului*, în virtutea căruia prestarea principală determină calificarea ansamblului; *cel de-al doilea*, mai recent, legat de *gradul de independență* de care se bucură creditorul în folosirea bunului pus la dispoziție.

■ Doctrina românească şi cea a Republicii Moldova este mai puțin complexă în ceea ce priveşte diferențierile ce se impun cu privire la contractul de locațiune şi alte contracte.

Se apreciază, astfel, că, recunoscut încă din dreptul roman ca fiind un *contract consensual*, contractul de locațiune, astfel cum a fost reglementat în Codul civil, îmbracă trei forme şi anume: *locatio rerum* (punerea la dispoziție a unui bun), *locatio operarum* (prestarea de servicii), *locatio operis faciendi* (realizarea unei lucrări). Şi în concepția legiuitorului român de la 1864 s-a păstrat această împărțire, motiv pentru care Titlul VII din Cartea a III-a a Codului civil român se referă, în articolele 1410-1490, la patru feluri de locațiuni. Însă, în cadrul demersului nostru, după cum rezultă din însuşi titlu lucrării, şi pentru motivele explicate şi mai jos, ne vom referi, însă, doar la locațiunea bunurilor mobile şi a edificiilor (dreptul comun al locațiunii), precum şi la contractul de arendare.

Deşi se poate spune că locațiunea reprezintă o "vânzare" a folosinței, aceasta se deosebeşte de contractul de vânzare-cumpărare prin faptul că transmite, bineînțeles, numai dreptul de folosință – ca drept de creanță – asupra lucrului, iar nu un drept real. Chiar dacă lucrul dat în locațiune este producător de fructe, locatarul dobândeşte proprietatea fructelor nu în virtutea locațiunii, ci ca accesoriu al folosinței, locatorul fiind obligat să-i asigure folosința lucrului, nu şi dobândirea proprietății fructelor. Astfel fiind, dacă contractul are ca obiect numai dobândirea unor fructe, (de exemplu, arborii din pădure, recolta de pe câmp etc.), contractul nu poate fi calificat locațiune, ci vânzare-cumpărare.

Cu atât mai mult, contractul nu poate fi calificat locațiune, ci vânzare-cumpărare, dacă are ca obiect producte (foloase trase prin consumarea substanței lucrului) [82, p. 669-670], deoarece folosința locativă nu poate să absoarbă lucrul însuşi şi puterea lui productivă [110, p. 336].

În ciuda termenilor folosiți în Codul civil român, în realitate, **între contractul de locațiune şi contractul de antrepriză există importante deosebiri,** între care cea mai importantă este aceea că *prestarea de servicii*, care formează esența contractului de antrepriză, *nu este plătită în raport cu timpul cât se desfăşoară, ci în raport cu rezultatul final*, *în cazul neatingerii acelui rezultat, contractul considerându-se neexecutat*.

În aceeaşi ordine de idei, în doctrina din Republica Moldova [43, p.235] se arată că una din **particularitățile cele mai importante ale contractului de antrepriză** este aceea că „***antreprenorul îşi asumă obligația să efectueze o lucrare pe riscul său,*** adică el poate pretinde remunerația, dacă rezultatul muncii sale va fi materializat şi predat clientului".

Din alt punct de vedere, trebuie observat că *spre deosebire de contractul de antrepriză*, al cărui obiect îl constituie *o obligație de a face*, în cazul contractului de

locaţiune, *obiectul contractului constă în punerea la dispoziţie a folosinţei unui bun*. Desigur că punerea la dispoziţie a unui bun este însoţită de un serviciu prestat. Astfel, contractul de locaţiune al unui sistem informatic include deseori studii prealabile, elaborarea unor programe speciale, o eventuală formare de personal şi asigurarea întreţinerii. Dacă părţile nu au încheiat mai multe contracte, separate pentru fiecare dintre aceste activităţi, calificarea se va face în raport cu prestaţia principală.

Un alt criteriu (complementar) poate fi acela al *puterii de dispoziţie asupra bunului*: în exemplul anterior, dacă clientul utilizează bunul în deplină independenţă, contractul poate fi calificat locaţiune, *iar nu antrepriză.*

Bineînţeles, faţă de expunerea din prezenta secţiune, s-ar putea pune întrebarea *de ce este necesară o teorie privind diferenţierea între contractul de locaţiune şi cel de antrepriză* (spre exemplu), ori faţă de alte contracte, între care şi unele varietăţi prevăzute de Codul civil român, în special (?).

Atât întrebarea, cât şi răspunsul, sunt dictate de reglementarea actuală cuprinsă în ***Proiectul de Cod civil român***, care, faţă de reglementarea cuprinsă în Codul civil în vigoare, ca şi varietăţi ale locaţiunii, reglementate sub acelaşi titlu din Cod, a păstrat doar *închirierea de locuinţe* (având câteva articole în plus faţă de ceea ce cuprinde Codul civil actual) *şi arendarea*, de aici rezultând importanţa studiilor doctrinare elaborate în timp.

Tot în doctrina moldovenească [44, p.122] se arată că în contractul de locaţiune locator poate fi şi o altă persoană decât proprietarul lucrului, pe când în contractul de vânzare-cumpărare de partea opusă cumpărătorului nu poate fi decât proprietarul sau – cu acordul celorlalţi coproprietari – coproprietarul lucrului.

Nu am putea să nu amintim aici „unele linii de orientare” lăsate posterităţii de către doctrinarii români ai anilor ’20, în care se arată, printre altele, că „*adesea este greu de văzut deosebirea dintre locaţiunea de lucruri şi cea de servicii, care, situaţie ar putea fi mai bine arătată de următorul exemplu: o persoană concesionează un automobil cu conducătorul său, pentru a face un drum; se întâmplă un accident. Dacă contractul este o locaţiune a unui lucru, locatarul este obligat a restitui automobilul în stare bună, afară numai în cazul în care poate dovedi forţa majoră. Din contră, în caz de locaţiune de servicii, (contract de transport), locatorul va fi ţinut să dovedească imprudenţa locatarului, imprudenţă care constă că a cerut conducătorului automobilului să meargă prea repede*” [111, p.585].

Scopul urmărit de părți prin încheierea contractului deosebeşte esențial locațiunea de **contractul de comodat** [120, p.118]: procurarea unui avantaj patrimonial (în cazul locațiunii), față de procurarea unui folos gratuit comodatarului (în cazul împrumutului de folosință) – art. 1561 C. civ. r.; art. 859 şi urm., C. civ. R.M. Apoi, *comodatul este un contract real*, în timp ce *locațiunea este o convenție cons*ensuală, remiterea bunului ce formează obiectul (derivat) al contractului reprezentând un efect al încheierii locațiunii, iar nu o condiție de valabilitate a acordului de voință al părților, ca în cazul împrumutului de folosință.

Cât priveşte *cele două varietăți ale contractului de locațiune* (*contractul de locațiune a suprafețelor locative şi contractul de arendare*), este unanim admis în Republica Moldova şi România că în această calitate de *veritabile varietăți ale locațiunii*, iar nu contracte distincte, regulile privind locațiunea reprezintă pentru acestea dreptul comun, în măsura în care legile speciale privind închirierea suprafețelor locative şi arendarea bunurilor agricole nu prevăd altceva.

CAPITOLUL 2

CONDIȚIILE DE VALIDITATE, EFECTELE (CONȚINUTUL) ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

2.1. Analiza condițiilor de validitate ale contractului de locațiune

2.1.1. Considerații privind condițiile de fond ale contractului de locațiune

I. Capacitatea juridică a părților contractante

Anterior analizei capacității juridice a părților contractante se impun câteva ***precizări prealabile cu privire la sfera persoanelor ce pot îndeplini calitatea de locator***.

Astfel, ***în doctrina din Republica Moldova*** [87, p.123] se arată că „ *...în calitate de locator, de obicei apare proprietarul, uzufructuarul sau alt posesor legal al patrimoniului închiriat*” (art. 911 Cod civ.), în această calitate putând apărea, de asemenea, şi persoane fizice şi juridice împuternicite de proprietar.

Tot în calitate de *locator*, se arată mai departe de către aceeaşi autori, pot apărea atât persoanele fizice şi juridice din Republica Moldova, *precum şi cele din alte state*, respectiv *cetăţenii străini şi organizaţii străine*. Sublinierea care trebuie făcută aici este că *grupul subiecţilor care au dreptul de a da în chirie*, după cum reiese din art. 3 al Legii nr. 861 XII, din 14 ianuarie 1992[31] cu privire la arendă (*în continuare Legea 861/1992*), *este prezentat exhaustiv*, în această ordine de idei punându-se întrebarea *dacă în aceeaşi calitate pot apărea şi alți subiecți de drept*, cum ar fi *apatrizii, întreprinderile mixte şi organizațiile internaționale* (??).

[31] Publicată în Monitorul Parlamentului Republicii Moldova, nr.1/12 din 30.01.1992. Legea nr. 816/1992 a fost *abrogată* în anul 2007 prin Legea nr. 83-XVI din 29.03.2007.

Punctul de vedere al autorilor mai sus menționați, pe care îl împărtăşim şi noi, este în sensul că, deoarece Legea 861/1992 nu face referiri exprese în această privință, nestabilind deci nici o interdicție, pot apărea în calitate de locatori şi subiecții de drept cu element de extraneitate, *în sprijinul acestui punct de vedere putând fi invocate dispozițiile Codului civil al Republicii Moldova (art. 1587-1591, 1597-1598).*

Astfel, potrivit art. 1587 „*Starea civilă şi capacitatea persoanei sunt cârmuite de legea națională*" (alin. 1); „*Legea națională a apatridului se consideră legea statului în care el îşi are domiciliul sau reşedința*" (alin. 3).

Potrivit art. 1590 alin. 3 „*Capacitatea de exercițiu a cetățenilor străini şi apatrizilor în materie de acte juridice încheiate pe teritoriul Republicii Moldova şi în materie de obligații din cauzarea de prejudiciu se stabileşte conform legislației Republicii Moldova*".

Mai departe, referitor la *statutul persoanei juridice*, din interpretarea art. 1596, 1597 şi 1598 rezultă că, o dată ce *legea națională* a persoanei juridice străine „se consideră legea statului pe teritoriul căreia persoana este constituită", cu privire la *legea aplicabilă reprezentanțelor (sucursalelor) şi filialelor persoanei juridice* dispozițiile Codului civil sunt în sensul că „statutul juridic al filialei persoanei juridice pe teritoriul unui alt stat este guvernat de *legea statului pe al cărui teritoriu s-a constituit filiala*, independent de legea națională a persoanei juridice".

Referitor la *închirierea proprietății de stat*, în legislația Republicii Moldova – se arată de către aceiaşi autori – sunt prevăzute reguli speciale prin art. 3 al *Hotărârii Guvernului Republicii Moldova din 21 mai 1993* „*Cu privire la aprobarea Regulamentului întreprinderii de arendă şi Regulamentului antreprizei de arendă*"[32]. Astfel, pot avea calitatea de locatori: *Departamentul Privatizării şi Administrării Proprietății de Stat* (la închirierea bunurilor întreprinderii de stat sau întreprinderilor ce dețin o cotă din averea de stat); *organul de administrare publică locală pe teritoriul căruia se află întreprinderea respectivă* - la închirierea bunurilor întreprinderii municipale şi a ale celor care dețin o cotă din patrimoniul municipal.

Cât priveşte calitatea de ***locatar***, legislația Republicii Moldova nu prevede nici o limitare, *situația fiind similară şi în legislația României*, (în această calitate putând apărea atât *persoana fizică*, dar *şi un grup de subiecți de drept*), însă, bineînțeles, cu respectarea dispozițiilor Codul civil al Republicii Moldova (în continuare C. civ. R.M.) prevăzute în *art. 666 alin. 1* (cu privire la contracte în general), *art.199 alin. 2* (referitor la valabilitatea

[32] Monitorul Parlamentului Republicii Moldova, nr. 5, 1993.

consimțământului); *art. 207 alin. 1* (referitor la cauza actului juridic), respectiv, cu respectarea dispozițiilor Codului civil român prevăzute în *art. 948-968* (referitoare la condițiile esențiale pentru validitatea convențiilor – contractelor – în general), *art. 953-961* (referitoare la consimțământ), art. *966-968* (ce vizează *cauza* în convenții).

■ Dat fiind că locațiunea are natura juridică a unui *act de administrare* (art. 198, alin. 2 C. civ. R.M.), atât locatorul, cât şi locatarul trebuie să aibă capacitatea cerută de lege pentru a face acte de administrare. În consecință, potrivit şi dispozițiilor Codului civil român (art. 953-961) în măsura în care nu este lezionară, locațiunea *poate fi încheiată de minorul cu capacitate de exercițiu restrânsă*, fără a fi necesara încuviințarea prealabilă a ocrotitorului legal, persoanele lipsite de capacitate de exercițiu putând încheia contracte de locațiune numai prin reprezentantul legal.

În literatura românească de specialitate [120, p.120] în ceea ce îi priveşte pe soți, se arată că acest contract fiind un act juridic prin care se urmăreşte normala punere în valoare a unui bun, făcându-se raportare la art. 35 din Codul familiei, se arată că oricare dintre soți poate da în locațiune *orice lucru* care face parte din masa bunurilor comune.

În această privință diferența ce rezultă din dispozițiile C. fam. Republicii Moldova (în continuare C. fam. R.M.) este elocventă față de optica românească legislativă şi doctrinară, în sensul că potrivit celor cuprinse în art. 21, alin. 2 (C. civ. R.M.) „fiecare dintre soți este în drept să încheie convenții prin care să dispună de bunurile comune, *cu excepția bunurilor imobile*...".

O astfel de diferență de reglementare scoate în evidență necesitatea de a face aprecierea că, analogic reglementărilor din C. fam. R.M. (art. 21, alin 2 şi 5), legiuitorul român ar putea avea în vedere completarea sau reformularea dispozițiilor prevăzute în art. 35 din Codul familiei, incidente în materia închirierii locuinței, în sensul de a statua că „unul dintre soți nu poate, fără consimțământul expres al celuilalt soț, să încheie sau să rezilieze convenții, care ar putea avea ca efect limitarea dreptului de folosință privitor la locuință al propriului soț".

Cât priveşte *aspectul încheierii de către un coproprietar* (care nu este aparent proprietar exclusiv) *a bunului aflat în indiviziune*, în practica judecătorească românească se aplică regulile referitoare la *vânzarea lucrului aflat în indiviziune* (caz în care soarta contractului depinde de rezultatul partajului: dacă bunul este atribuit la partaj în lotul coproprietarului vânzător, contractul rămâne valabil; dacă bunul este atribuit altui coproprietar, actul este ineficace – desființat – retroactiv) sau *teoria mandatului tacit*

reciproc ori *gestiunii de afaceri*, situația fiind similar reglementată şi potrivit dispozițiilor C. civ. R.M. – art. 344-376.

II. Consimțământul părților

Exteriorizarea consimțământului este guvernată de principiul consensualismului, neconsacrat expres în Codul civil român, dar rezultând implicit din interpretarea art. 1295 alin. 1, referitor la contractul de vânzare-cumpărare şi care se aplică prin analogie şi în cazul contractului de locațiune („Vinderea este perfectă între părți şi proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului şi asupra prețului deşi lucrul încă nu se va fi predat şi prețul încă nu se va fi numărat").

Cât priveşte aspectul consacrării acestui principiu, trebuie să subliniem că, spre deosebire de legislația românească în vigoare, unde el rezultă în mod *implicit* din interpretarea articolului mai sus menționat, în legislația Republicii Moldova principiul consensualismului este consacrat expres în art. 666, alin. 3 şi art. 667, alin. 1 şi 3 din Codul civil.

De lege ferenda, însă, *legiuitorul român, în Proiectul Noului Cod civil, are în vedere rezolvarea acestei lacune legislative, prin inserarea* în Titlul II (Izvoarele obligațiilor), Capitolul I (Despre contract), Secțiunea a 3-a (Formarea contractelor) *a unor dispoziții*, în art. 915 (Libertatea formei), potrivit cărora „*Contractul se încheie prin simplul acord de voință al părților*, capabile de a contracta, dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă".

Vom sublinia de asemenea că, *pentru valabilitatea consimțământului*, în legislația Republicii Moldova cât şi a României, este prevăzută necesitatea îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: *consimțământul să provină de la o persoană cu discernământ*; *exprimarea consimțământului să fie făcută cu intenția de a produce efecte juridice*; consimțământul să fie exteriorizat şi să nu fie alterat de nici un viciu de consimțământ, părțile fiind, bineînțeles, libere să aleagă forma de exteriorizare a consimțământului lor.

Deşi în principiu nu este aplicabil adagiul latin *qui tacit consentire videtur* (cine tace, consimte), în materia locațiunii se subînțelege că tăcerea valorează consimțământ în cazul în care, după expirarea duratei locațiunii, locatarul rămâne şi este lăsat să rămână în stăpânirea bunului, considerându-se că a operat reînnoirea locațiunii (art. 1437 C. civ. r., respectiv art. 904, alin. 1 C. civ. R.M.).

Un alt aspect pe care dorim să îl subliniem se referă la *sancţiunea* aplicabilă în două situaţii, şi anume:

a) eroarea în care a fost locatarul cu privire la identitatea fizică a bunului care formează obiectul derivat (material) al contractului *(error in corpora*);

b) una dintre părţi a fost în eroare asupra identităţii sau însuşirilor esenţiale ale persoanei cu care contractează (*error in personam*).

În primul caz (error in corpora), bineînţeles, fiind în prezenţa erorii obstacol, *sancţiunea este nulitatea absolută* a locaţiunii.

În ceea ce priveşte *al doilea caz* (error in personam*), sancţiunea pe care un astfel de act o atrage este nulitatea relativă a locaţiunii*, aceasta însă numai în cazul în care contractul a fost încheiat *intuitu personae.* Întrucât locaţiunea este un contract sinalagmatic, cu titlu oneros, pentru ca falsa reprezentare a realităţii la încheierea locaţiunii să vicieze consimţământul, nu este suficient ca elementul asupra căruia cade falsa reprezentare să fie determinant pentru încheierea contractului, ci mai trebuie ca cealaltă parte contractantă să fi cunoscut această împrejurare.

În fine, dacă minorul cu capacitate restrânsă de exerciţiu, deci cel cu vârsta cuprinsă între 14 şi 18 ani, contractează o locaţiune fără încuviinţarea ocrotitorului legal, se va putea cere anularea locaţiunii pe motiv de leziune, dacă sunt întrunite cerinţele leziunii (aceasta să fie consecinţa directă a actului; să existe în raport cu momentul încheierii actului; disproporţia dintre contraprestaţii să fie considerabilă).

III. Obiectul şi cauza contractului de locaţiune

III.1. Obiectul contractului de locaţiune

Literatura juridică, atât din Republica Moldova, cât şi din România, este unanimă în a aprecia că, fiind un contract sinalagmatic, locaţiunea generează obligaţii în sarcina ambelor părţi contractante: în ceea ce priveşte conduita locatorului, aceasta vizează lucrul asupra căruia se transmite dreptul de folosinţă, în cazul locatarului conduita raportându-se la prestaţia pe care o execută cu titlu de chirie.

Obiectul contractului de locaţiune, ca de altfel al oricărui act juridic, îl constituie atât prestaţiile la care părţile se obligă dar şi bunurile sau lucrurile la care se raportează conduita lor **(**bunurile reprezentând obiectul derivat al contractului**)**. Prin urmare,

contractul are un obiect *imediat* dar şi unul *mediat, exterior sau indirect*, în speță ***lucrul*** sau ***bunul dat în locațiune***, precum şi ***prețul locațiunii*** (***chiria***).

(1) Lucrul (bunul) dat în locațiune

O problemă pe care ne-am propus să o tratăm în acest cadru, şi care vizează dispozițiile codurilor civile ale României şi Republicii Moldova, priveşte *determinarea clară, expresă a sferei bunurilor care pot face obiectul material al contractului de locațiune.*

Contractul de locațiune după contractul de vânzare-cumpărare ocupă acelaşi loc important în dreptul modern (român şi al Republicii Moldova), contribuind astfel la dezvoltarea relațiilor dintre proprietari şi neproprietari cu privire la folosința unui lucru, *"pe un timp determinat, drept un preț determinat"* (art. 1411, art. 1413 din C. civ. r., art. 875 C. civ. R.M.; art. 1709 C. civ. fr.).

Reținem în primul rând că, spre deosebire de dreptul roman, Codul civil român (prin art. 1410) urmând exemplul **Codului civil francez** (art. 1708), precizează că obiectul contractului de locațiune îl constituite un *lucru sau o lucrare*.

Mai mult decât atât, **Codul civil austriac**, în art. 1093 prevede că *"proprietarul poate să închirieze nu numai lucrurile sale mişcătoare, ci şi ale sale drepturi reale, el putând uneori să ia în posesie însuşi lucrul său"*.

În ***Codul civil francez*** (art. 1713), se dispune că "*orice lucruri mobile sau imobile pot face obiectul unei locațiuni*". Cu toată formularea largă pe care o are acest articol, totuşi, este determinată suficient de clar *sfera bunurilor care pot face obiectul contractului de locațiune*, aceasta neînsemnând, însă, că prevederea nu este susceptibilă de completare.

Textul art. 1410 din ***Codul civil român***, *deşi nu reia prevederile Codului civil francez în materie de locațiune* – care, după cum se ştie, a constituit sursa de inspirație a legiuitorului român de la 1864-1865 – *ne conduce la concluzia că obiectul locațiunii poate cuprinde lucruri mobile sau imobile, corporale sau incorporale, prezente sau viitoare, care sunt în comerț, fie că sunt determinate* ***sau nedeterminate***, inclusiv serviciile omului.

O precizare se impune aici, în privința închirierii unui bun nedeterminat.

Unii autori români [126, p.289] deşi consideră că „*lucrul închiriat, poate fi mobil sau imobil, corporal sau incorporal, prezent sau viitor*", apreciază că singurul impediment în calea unei locațiuni valabile apare atunci când bunul ce face obiectul contractului de locațiune *nu este determinat,* de unde rezultă*, per a contrario*, *necesitatea îndeplinirii unei*

condiții pozitive, în sensul că pentru a putea face obiect al unui contract de locațiune, un bun trebuie să fie determinat (sau cel puțin *determinabil*).

Pe de altă parte, în doctrina românească mai veche, cu privire la conținutul art. 1410, C. civ. r. – incomplet din punctul nostru de vedere („*Obiectul contractului de locațiune este un lucru sau o lucrare"*) – se face sublinierea că „*pot face obiectul unui contract de locațiune toate lucrurile mobile sau imobile, corporale sau incorporale, prezente sau viitoare, care sunt în comerț, fie că aceste lucruri sunt determinate sau nedeterminate*" [112, p. 35].

În acelaşi sens arătat de autorii contemporani citați mai sus, se „pronunță" şi alți doctrinari români de referință [140, p.116-117; 156, p.148]. Astfel, o tratare exactă a aspectelor ce țin de conturarea limitelor privind bunurile ce pot face obiectul locațiunii, o regăsim într-o lucrare foarte recentă [120, p. 122-123], în care se arată regulile incidente în privința **lucrului dat în locațiune**: *trebuie să existe sau să poată exista în viitor; să fie în circuitul civil; să fie* ***determinat*** *sau* ***determinabil****; să fie posibil, licit şi moral; să existe autorizația administrativă prevăzută de legea specială, acolo unde este cazul.*

Aici vom sublinia că ***legiuitorul român din 2004, a adoptat o optică oarecum diferită, privind obiectul contractului de locațiune***. Astfel, se constată că, spre deosebire de dispozițiile Codului civil român în vigoare, în 2004, în cadrul ***Proiectului Noului Cod civil român***, legiuitorul a considerat necesară o reglementare mai amplă cu privire la obiectul contractului de locațiune, prin **art. 1368** – „***Bunurile ce pot face obiectul locațiunii****"* – statuându-se că „*Toate bunurile, atât mobile cât şi imobile, pot face obiectul locațiunii, dacă dintr-o prevedere legală sau din natura lor, nu rezultă contrariul*".

În opinia noastră, această prevedere, de altfel binevenită, este totuşi, incompletă, dacă nu chiar generală, temei pentru care, apreciem că, de lege ferenda, acest articol poate fi modificat şi completat după cum urmează:

Art. 1368: ***Bunurile ce pot face obiectul locațiunii***

„*Toate bunurile, atât mobile cât şi imobile, corporale sau incorporale,* ***determinate sau determinabile, prezente sau viitoare, care sunt în circuitul civil****, pot face obiectul locațiunii, dacă din natura lor sau dintr-o prevedere legală, nu rezultă contrariul"*.

■ În ceea ce priveşte ***Codul civil al Republicii Moldova***, deşi în doctrină [80, p. 500] se precizează că ***obiectul locațiunii poate fi doar un bun determinat individual care nu este exclus din circuitul civil***, trebuie făcută constatarea că în materia contractului de locațiune *nu există o dispoziție similară celei franceze, sau româneşti din cadrul*

Proiectului Noului Cod civil, ori una care să conțină prevederi similare celei propuse de noi mai sus.

Doctrina [89, p.500] face trimitere la dispozițiile art. 294 din C. civ. R.M. referitoare la *Bunul determinat individual şi bunul determinat generic*, unde se arată *ce trebuie înțeles prin bun determinat individual*, *bun determinat generic*, şi în al cărui alineat 3 se arată totodată că *prin act juridic, bunurile determinate individual pot fi considerate determinate generic, iar bunurile determinate generic pot fi considerate determinate individual.*

Pe de altă parte, tot în doctrină [80, p.71], se precizează că *nu toate bunurile pot fi date în arendă* (remarca autorilor se face în contextul analizei contractului de *locațiune*)

Astfel, prin *Decretul Preşedintelui Republicii Moldova din 06.01.1994 „Cu privire la aprobarea listelor şi întreprinderilor şi organizațiilor de stat, precum şi a tipurilor de bunuri ale statului, a căror arendă nu se admite*[33], au fost aprobate două liste: Lista *organizațiilor şi întreprinderilor a căror arendare nu se admite* (între acestea figurând de exemplu Banca Națională a R.M., întreprinderile organelor de interne, rezervațiile naturale etc.) şi *Lista bunurilor de stat a căror arendare se interzice*(tehnica militară, armamentul instalațiile militare, radiologice, materialele de arhivă).

Vom remarca şi faptul că, în art. 875, C. civ. R.M. (*Contractul de locațiune*) se prevede *doar* că:

„*Prin contractul de locațiune, o parte* (locator) *se obligă să dea celeilalte părți* (locatar) *un bun determinat individual*, în folosință temporară sau în folosință şi posesiune temporară, iar acesta se obligă să plătească chirie".

Aici trebuie subliniat în primul rând că *prevederile art. 875 nu sunt de natură a reglementa şi contura în mod expres (necesar, de altfel)* ***sfera bunurilor care pot face obiectul contractului de locațiune***, în contextul referirii pe care o face articolul la **obiectul locațiunii.** Însă, având în vedere că în fond nu este absolut necesar ca prin însăşi definirea locațiunii să se statueze şi asupra conturării **obiectului** ei, ***de lege ferenda***, apreciem că ***s-ar putea avea în vedere de către legiuitorul Republicii Moldova, statuarea (separată) a unei astfel de prevederi în cadrul reglementărilor Codului civil referitoare la locațiune, având aproximativ conținutul şi înțelesul celei franceze sau româneşti – eventual identică celei propuse mai sus pentru art. 1368 Pr. N. C. civ. r. –*** în scopul de a determina expres, precis şi cuprinzător sfera bunurilor care pot face obiectul contractului de locațiune.

[33] Publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1/10, din 30.01.1994.

În fine, trebuie subliniat, de asemenea, şi un alt aspect privind *obiectul contractului de locaţiune*, şi anume că, întrucât ***locaţiunea nu poate avea ca obiect o persoană***, *în cazul închirierii unui bun împreună cu personalul de deservire* (spre exemplu, un iaht cu personalul care asigură navigarea; o aeronavă cu pilotul; o limuzină cu şofer etc.), înţelegerea părţilor va fi guvernată de regulile locaţiunii în ceea ce priveşte bunul închiriat, respectiv de cele ale antreprizei, în ceea ce priveşte personalul de deservire. Cu alte cuvinte *contractul va avea o natură mixtă.*

(2) Chiria

Reprezentând preţul pe care locatarul îl plăteşte locatorului drept echivalent al folosinţei bunului dat în locaţiune şi fixându-se în raport cu durata contractului, cu valoarea şi posibilităţile de folosinţă ale lucrului închiriat [159, p. 93], de regulă, chiria se stabileşte în bani, însă nimic nu se opune ca locatarul să se oblige să efectueze o altă prestaţie decât plata unei sume de bani (evident, cu condiţia ca această prestaţie să aibă caracter posibil, licit şi moral).

Bineînţeles, pentru a putea constitui obiect al prestaţiei locatarului şi cauză a obligaţiei locatorului, chiria trebuie să îndeplinească cumulativ anumite condiţii:

- *să fie determinată sau determinabilă*, natura şi cuantumul acesteia putând fi stabilite la momentul încheierii contractului sau prin indicarea anumitor criterii de determinare (de exemplu în funcţie de cotaţia la bursă), ea putând fi stabilită global, pe unităţi de timp (zi, lună, săptămână, semestru etc.) sau putând fi plătită, conform art. 886 alin. 1, C. civ. R.M., chiar şi „ ... integral la expirarea termenului stabilit în contract...”, urmând ca, numai „...în caz de acord al părţilor...” să fie efectuată şi plata unor cheltuieli suplimentare (alin. 3 al art. 886, C. civ. R.M.);

- se impune de asemenea *sinceritatea* privind intenţia de a fi plătită, respectiv de a fi primită, fictivitatea chiriei fiind sancţionată de lege cu nulitatea absolută, însă, dacă sunt îndeplinite condiţiile conversiunii actului juridic, acordul părţilor ar putea reprezenta un contract de comodat (deci, e nevoie să fi avut loc remiterea materială a obiectului derivat al contractului, întrucât comodatul este un contract real) sau un contract nenumit. (*dacă locaţiunea priveşte un imobil*, iar părţile au convenit, printr-un act secret, să se plătească o chirie mai mare decât cea declarata in actul autentic şi înregistrat la organul fiscal (chirie

deghizată), contractul este nul absolut potrivit art. 6 alin. 3 din *Ordonanța Guvernului României nr. 12/1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notarială*[34]).

- evident, este necesar să corespundă valorii folosinței bunului vândut (*să fie serioasă*), întrucât dacă are caracter derizoriu nu se poate considera că există un preț (chirie). Spre exemplu, dacă pentru folosința unui teren de baschet se plătește o chirie de trei lei pe lună, evident nu vom putea aprecia că suntem în prezența uneisuntem în prezența unei locațiuni, deoarece prețul derizoriu echivalează cu lipsa prețului.

Aprecierea caracterului serios al chiriei fiind o chestiune de fapt, ea urmează a fi stabilită de către instanță pe baza probelor administrate în cauză, nefiind necesară existența unui echilibru perfect între valoarea prestațiilor părților contractante. Astfel, o chirie inferioară - dar nu derizorie - valorii reale a dreptului de folosință asupra lucrului dat în locațiune ar putea fi justificată de o prietenie veche existență între locator şi locatar.

În fine, trebuie subliniat că, în doctrina Republicii Moldova [87, p.130] se arată că deoarece normele cu privire la locațiune nu stipulează anumite criterii care să influențeze cuantumul chiriei, plata acesteia poate fi stabilită pentru toate bunurile închiriate în ansamblu sau pentru fiecare obiect în parte în natură, în bani sau într-o altă formă.

Spre deosebire de locațiunea simplă, în cazul contractului de arendă problematica criteriilor pentru stabilirea cuantumul chiriei este una controversată în legislația Republicii Moldova, şi încă nesoluționată optim, potrivit opiniilor autorilor mai sus citați, unde aceste criterii sunt stabilite în normele cu privire la arendă (art. 916, alin. 2, C. civ. R.M.; prevederile Legii nr. 861/1992 cu privire la arendă, modificată prin Legea nr. 417 XIII din 29 martie 1995, *cu privire la completarea art. 9 al Legii cu privire la arendă*; Legea Republicii Moldova nr. 959-XIV din 27 aprilie 2000 *Cu privire la completarea Legii cu privire la arendă*).

III.2. Cauza contractului de locațiune

Cât priveşte *cauza contractului de locațiune, subliniem că aceasta trebuie privită sub dublu aspect:* **scopul imediat** şi **scopul mediat.**

Causa proxima (***scopul imediat*** al contractului de locațiune), reprezintă *prefigurarea mentală, de către fiecare parte, a contra-prestației*. Altfel spus, locatorul se

[34] Republicată în Monitorul Oficial al României, nr. 586 din 7 august 2002;

obligă în considerarea chiriei pe care locatarul se angajează să o plătească, iar locatarul se obligă ştiind că în schimb locatorul este îndatorat să şi asigure folosința temporară a bunului.

Cât priveşte ***scopul mediat*** *(causa remota), vom reține că* acesta *este un element care variază de la o locațiune la alta*, constituind *motivul determinant al încheierii contractului*. Spre exemplu, un locator poate contracta pentru ca din suma de bani primită cu titlu de chirie să plătească unui bun achiziționat în rate, iar un alt locator doreşte ca, în schimbul dreptului de folosință transmis, locatarul să îi faciliteze dobândirea unui teren etc.

Principiul voinței reale sau interne, consacrat de Codul civil, face ca scopul mediat să fie prioritar, în sensul că, de cele mai multe ori, el hotărăşte *soarta contractului*, iar pentru a vi valabilă, cauza trebuie să îndeplinească cerințele generale din dreptul comun:

- *să existe* (art. 967 alin. 2 C. civ. r. prezumă relativ existența cauzei, analogic prevăzându-se şi în art. 207, alin. 2, C. civ. R.M.);

- *să fie reală, licită şi morală* (art. 966-968 C. civ. r.; art. 207 alin. 1 şi 3 C. civ. R.M.).

Trebuie precizat că în situația în care lipsa cauzei se datorează lipsei de discernământ, sancțiunea aplicabilă este nulitatea relativă, iar *dacă lipseşte scopul imediat, contractul de locațiune este nul absolut*.

2.1.2. Condițiile de formă în contractul de locațiune

I. Forma cerută *ad validitatem*

Validitatea şi proba contractului în general trebuie analizate diferit, deoarece prin natura lor vizează aspecte distincte ale aceluiaşi act juridic, condițiile de validitate fiind independente de condițiile de probă ale contractului, chiar dacă în materia formei cerute *ad validitatem* aceasta serveşte în acelaşi timp şi drept dovadă eficientă.

Contractul nul datorită lipsei formelor cerute ***ad validitatem*** va trebui totuşi dovedit, în condițiile dreptului comun pentru a se putea observa şi dacă sunt sau nu întrunite cerințele *ad validitatem.* Actul juridic civil valabil chiar verbal – deoarece este ştiut că legea nu cere o anumită formă pentru încheierea sa valabilă – *va putea fi probat numai prin înscris dacă valoarea obiectului său depăşeşte 250 de lei*, cu excepția cazurilor reglementate de articolul 1191 C. civ. r., ce reglementează cazurile când dovada prin martori a actelor juridice nu poate fi admisă.

Continuând analiza trebuie să subliniem că locațiunea *fiind un contract consensual, simpla manifestarea de voință a părților în sensul încheierii contractului este atât necesară cât şi suficientă pentru ca locațiunea să ia naştere valabil*. Evident, nimic nu se opune ca părțile – în considerarea avantajelor procurate de o anumită formă solemnă – să materializeze acordul lor de voință într-un act scris, ori într-un înscris autentic.

În aplicarea principiului consensualismului care guvernează materia locațiunii, Curtea Supremă de Justiție a României a respins recursul prin care se solicita calificarea acordului de voință intervenit între părți drept un antecontract, deoarece contractul de locațiune nu fusese înregistrat la organul financiar. Instanța de judecată a considerat că, întrucât legea nu prevede nici o condiție specială de formă pentru încheierea valabilă a contractului de locațiune, acordul de voință al părților cu privire la închirierea unei camere în suprafață de 80 metri pătrați pe o perioadă de 15 ani, în scopul deschiderii unui magazin, cu o chirie de 4 Euro pentru un metru pătrat, reprezintă un contract de locațiune[35].

Similară este şi reglementarea din Republica Moldova [80, p.501], cu privire la forma contractului de locațiune, cu precizarea că, în doctrină, făcându-se referire la prevederile art. 876, C. civ. R.M., autorii citați arată că *articolul conține o normă de ordin general cu privire la forma contractului de locațiune când obiectul acestuia este un imobil*, în acest caz legea cerând forma scrisă a contractului. Din aceste considerente se poate deduce că pentru bunurile mobile forma contractului poate fi şi verbală, părțile putând însă conveni şi altfel.

Cât priveşte alineatul 2 al art. 876, C. civ. R.M., aceeaşi autori arată că alte criterii față de forma contractului de locațiune sunt stipulate în lege pentru cazul în care obiectul contractului este un bun imobil, care se dă în chirie pe un termen ce depăşeşte 3 ani, în acest caz cerându-se înscrierea contractului în registrul bunurilor imobile, această înscriere fiind reglementată prin prevederile art. 496-511 din C. civ. R.M. Nerespectarea acestei reguli are ca efect, potrivit dispozițiile finale din alin. 2 al art. 876, inopozabilitatea contractului față de terț. Drept urmare, contractul are valoare juridică doar pentru părțile contractante, el neputând fi invocat față de alte persoane.

Trebuie subliniat că, în doctrina din Republica Moldova [87, p.124] se arată că în redactarea inițială a Legii 861/1992 *cu privire la arendă* se admitea şi forma verbală a contractului. Însă formularea articolului 7 al acestei legi a fost modificată prin Legea Republicii Moldova, nr. 417 XII din 29 martie 1995, în sensul excluderii formei verbale

[35] Curtea Supremă de Justiție a României, Secția comercială, Decizia nr. 54/1995, în Culegere de decizii pe anul 1994-1995, Bucureşti, 1995.

contractului. Totodată, se arată în continuare, dacă părțile care încheie un contract de locațiune a unui imobil, nu vor respecta forma scrisă, atunci ele vor fi lipsite de posibilitatea dovedirii încheierii contractului prin proba cu martori, conform prevederilor art. 211 C. civ. R.M.

Astfel, înregistrarea contractului de locațiunea a unui imobil va fi făcută conform Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 (în continuare Legea 1543/1998).

Legislația în vigoare a Republicii Moldova, similar celei româneşti, admite locațiunea în toate ramurile economiei naționale, fără îngrădiri şi excepții, mai mult decât atât, putând fi închiriate bunuri sub orice formă de proprietate.

II. Forma cerută *ad probationem* şi forma prevăzută pentru opozabilitatea față de terți

Deşi contractul poate fi încheiat valabil chiar şi în forma verbală, pentru dovedirea locațiunii părțile au nevoie de contra-înscris, dacă valoarea obiectului derivat al contractului depăşeşte 250 lei, afară de cazul în care sunt aplicabile dispozițiile privitoare la imposibilitatea de procurare sau conservare a unei dovezi scrise (art. 1198 C. civ. r.) sau când părțile convin ca proba să se facă prin depozițiile martorilor, conform art. 1191 alin. 3 C. civ. r.

Din cuprinsul articolului 1416-1417 C. civ. r. rezultă faptul că trebuie realizată distincția între *contractele de locațiune puse deja în executare* şi *cele a căror executare nu a început încă*, textele vizând numai contractele al căror obiect îl formează *bunurile imobile*, deoarece, din punct de vedere sistematic, el se află în capitolul al doilea - *Reguli comune la locațiunea edificiilor şi a fondurilor rurale*.

Astfel:

a. *În cazul în care contractul de locațiune încheiat verbal nu a fost pus în executare*, iar una dintre părți nu recunoaşte existența lui, atunci acesta nu va putea fi probat cu martori, indiferent care ar fi valoarea chiriei ce se pretinde a fi fost convenită (art. 1416 alin. 1, C. civ. r.) [171, p. 182];

Prin urmare, în ipoteza menționată, părțile pot dovedi locațiunea numai prin contraînscris, chiar dacă obiectul locațiunii ar avea o valoare inferioară sumei de 250 lei şi chiar dacă ar exista un început de dovada scrisă (care, potrivit dreptului comun - art. 1197 C. civ. r. - ar putea fi completat cu mărturii şi prezumții).

b. *În cazul în care contractul de locaţiune încheiat verbal este în curs de executare*, iar una dintre părţi contesta cuantumul chiriei, legea prezumă relativ ca preţul indicat de către locator este cel adevărat; locatorul are posibilitatea de a răsturna aceasta prezumţie prin solicitarea unei expertize, ale cărei costuri vor trebui suportate de el, dacă preţul stabilit de expert este mai mare decât cel pretins de către debitorul chiriei (art. 1417 C. civ. r.; art. 1716 C. civ. fr.).

Având caracter derogatoriu de la dreptul comun, regulile de probaţiune stabilite de art. 1416 şi art. 1417 C. civ. r. sunt de strictă interpretare şi aplicare, neputând fi extinse şi la dovedirea locaţiunii unui bun mobil sau a altor contracte.

Cu privire la ***valoarea obiectului contractului***, o analiză aparte care se impune, se referă la aceea că potrivit art. 1 din Legea nr. 348/2004 *privind denominarea monedei naţionale*[36], începând cu data de 1 iulie 2005, moneda naţională a României a fost denominată, astfel încât 10.000 lei vechi, aflaţi în circulaţie la această dată, au fost preschimbaţi pentru 1 leu nou. Cum acelaşi act normativ prevede că „toate sumele în moneda veche prevăzute în actele normative emise anterior datei de 1 iulie 2005 se înlocuiesc cu sumele în monedă nouă, prin împărţirea la 10.000" rezultă că valoarea de 250 lei prevăzută de Codul civil va fi înlocuită cu valoarea de 2,5 bani.

Într-o atare situaţie, un contract de locaţiune având o valoare inferioară sumei de 250 lei (2,5 bani) este greu de imaginat, caz în care, în eventualitatea unui litigiu care să privească un asemenea contract, instanţa ar urma să îl respingă pentru lipsa interesului semnificativ.

Comparativ, în art. 210 şi 211 C. civ. R.M. referitoare la *„Forma scrisă a actului juridic"* şi *„Efectele nerespectării formei scrise a actului juridic"*, vom sublinia că dispoziţiile respectivelor articole sunt în sensul că actele juridice dintre persoanele fizice trebuie încheiate în formă scrisă dacă valoarea obiectului actului depăşeşte 1000 lei (aproximativ 225 lei noi româneşti) – alin. 1 al art. 210, nerespectarea acestei forme ducând – potrivit alin. 1 al art. 211 C. civ. R.M. – la *decăderea părţilor din dreptul de a cere, în caz de litigiu, proba cu martori pentru dovedirea actului juridic*.

Prin urmare, este de observat *diferenţa* de reglementare din cele două coduri civile.

---

[36] Publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 664 din 23 iulie 2004; *modificată şi completată prin Ordonanţa de Guvern nr. 5/2005 (pentru modificarea alin. (3) şi (4) ale art. 6 din Legea nr. 96/2000 privind organizarea şi funcţionarea Băncii de Export-Import a României EXIMBANK - S.A. şi instrumentele specifice de susţinere a comerţului exterior) şi Legea nr. 101/2005 (privind aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 5/2005 pentru modificarea alin. (1) al art. 6 din Legea nr. 348/2004 privind denominarea monedei naţionale).*

În acest context trebuie subliniat că, solicitată să se pronunțe asupra constituționalității prevederilor art. 1191 din Codul civil român, Curtea Constituțională a României[37] a respins excepția de neconstituționalitate invocată, cu motivarea că în ceea ce privește revizuirea valorii prevăzute de art. 1191 C. civ. aceasta nu este competentă a se pronunța, întrucât ***nu se poate substitui legiuitorului***. Curtea a mai arătat că „*o sumă sau o valoare a obiectului actului juridic atât de redusă este explicată constant în doctrină prin dorința legiuitorului de a obliga părțile care încheie acte juridice, să le constate în forma scrisă, care asigură certitudine şi stabilitate raporturilor juridice pe care le creează*".

Prin art. 953, Pr.N.C.civ.r. – (*Dovada contractului*) – se are în vedere instituirea unei valori a obiectului contractului în jurul valorii de 250 Euro, caz în care nu putem să nu facem observația că, de această dată, valoarea avută în vedere de legiuitor nu este inspirată, ea depăşind cu mult cuantumul aplicat până în anul 2005. În această problemă apreciem că ***într-o reglementare viitoare, legiuitorul ar trebui să aibă în vedere o altă sumă, spre exemplu 100 Euro***, din cel puțin două motive:

- în Dreptul civil (în ceea ce priveşte răspunderea delictuală) cea mai mică culpă antrenează răspunderea, partea culpabilă fiind obligată aşadar a repara prejudiciul. Ori dacă aceasta este o caracteristică specifică ramurii Dreptului civil, în general, ar trebui admis că şi în ceea ce priveşte răspunderea contractuală, statuarea unei sume situate în jurul valorii de 400 lei noi, *ar fi o măsură de responsabilizare a părților contractante* (determinarea acestora de a constata în forma scrisă actul juridic încheiat, al cărui obiect are o valoare de cel puțin 100 Euro) *şi de ocrotire a intereselor lor*.

- pe de altă parte credem că adoptarea unei astfel de măsuri în limitele propuse, ar cadra perfect pe dispozițiile art. 6 din *Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative*[38], potrivit căruia „*...un text de lege trebuie să instituie reguli necesare, suficiente şi posibile, care să conducă la o cât mai mare stabilitate şi eficiență legislativă. Soluțiile alese trebuie să fie temeinic fundamentate, luându-se în considerare interesul general şi politica legislativă a statului român. Pentru fundamentarea unei reglementări se va porni de la necesitățile sociale prezente şi de perspectivă, precum şi de la insuficiențele legislative în vigoare*".

Ar putea fi reținută totodată şi altă argumentare, centrată pe două întrebări funcționale: *Care ar urma să fie soluția în cazul unui litigiu ce ar privi un contract al cărui obiect are o valoare situată sub 250 Euro (spre exemplu 150-200 Euro)?*

---

[37] Decizia nr. 666/2006 – Monitorul Oficial al României, nr. 59, din 23 ianuarie 2006.
[38] Republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 777 din 25.08.2004.

Ar trebui apreciat că suntem într-o situație în care putem vorbi de lipsa unui interes semnificativ?

Analiza conținutul dispozițiilor alineatului 2 al articolului amintit (953 Pr. N. C. civ. r.) – „*în cazul prevăzut de alin. (1), ca şi cazurile în care, **chiar pentru contractele a căror valoare nu depăşeşete 250 Euro** legea cere ca un contract să fie făcut în formă scrisă fără să se prevadă sancțiunea nulității, iar înscrisul nu se întocmeşte, **dovada contractului nu se va putea face cu martori**, afară de cazul în care prin Codul de procedură civilă sau prin alte legi se dispune altfel*" – ne conduce la formularea unei ipoteze, precum şi a unei concluzii:

- legiuitorul, în mod indirect, exclude posibilitatea unui răspuns afirmativ la cea de-a doua întrebare;

- dispoziția propusă mai sus, referitoare la suma de 100 Euro, ar putea da o mai mare eficiență prevederilor art. 953, alin. 2 Pr. N. C. civ. r. completându-le totodată.

■ Cât priveşte ***forma contractului de locațiune cerută pentru opozabilitatea față de terți***, având în vedere că aici reglementările legale nu ridică probleme, vom sublinia doar că, în legislația românească, regula este că în cazul încheierii contractului de locațiune pe o perioadă mai mare de 3 ani, *pentru opozabilitate față de terți se cere înscrierea contractului în cartea funciară* (ca o excepție de la principiul relativității efectelor contractului, consacrat de art. 972 C. civ. r.) – potrivit dispozițiilor cuprinse de art. 21 alin. 1 pct. c lit. a) din Legea nr. 7/1996[39], a cadastrului şi a publicității imobiliare, (republicată) înscrierea în cartea funciară producându-şi efectele de opozabilitate față de terți de la data înregistrării cererii.

Înregistrarea contractului de locațiune la organele fiscale teritoriale nu reprezintă o condiție de opozabilitate față de terți, ci o sarcină fiscală impusă locatorului persoană fizică, potrivit art. 61 din Codul fiscal român[40].

Analogic, forma cerută pentru opozabilitatea de terți este prevăzută în legislația Republicii Moldova prin conținutul art. 876 alin. 2 din Codul civil, precum şi prin dispozițiile art. 3, pct. 17 şi 18 din ***Codul cu privire la locuințe al Republicii Moldova*** [41],

---

[39] Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.61 din 26 martie 1996, republicată în temeiul art. II al titlului XII din Legea nr. 247/2005 *privind reforma în domeniile proprietății şi justiției, precum şi unele măsuri adiacente* (publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.653 din 22 iulie 2005).

[40] Monitorul Oficial al României, nr. 927 din 23 decembrie 2003. Ultimele modificări ale Codului fiscal român s-au operat prin: Legea nr. 317/2006, *privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 33/2006 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal*; Legea nr. 343/2006, *pentru modificarea şi completarea Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal,* Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 43/2006 *privind organizarea şi funcționarea Curții de Conturi.*

[41] Veştile RSSM, 1983, nr. 6.

în care se prevede că *locaţiunea unui bun imobil încheiată pe un termen ce depăşeşte 3 ani trebuie înscrisă în registrul bunurilor imobile*, *nerespectarea acestei reguli având ca efect inopozabilitatea contractului faţă de terţ*, aceste dispoziţii coroborându-se cu cele ale art. 1608 din Codul civil, privitoare la legea care guvernează *formele de publicitate*.

2.2. Consistența conținutului (efectelor) contractului de locațiune

Având în vedere că după vânzare-cumpărare, locațiunea este următorul contract care comportă varietăți, şi dat fiind faptul că viața juridică demonstrează că sunt şi situații în care, deşi existența contractului este neîndoielnică, efectele sale nu apar întotdeauna cu claritate, în acest fel apărând îndoieli cu privire la *conținutul actului juridic* (contractul), devine necesară analiza efectelor (conținutului), adică a **drepturilor şi obligațiilor părților în contractul de locațiune,** cu insistarea asupra unor probleme de drept apărute în practica judecătorească şi/sau semnalate în doctrină.

2.2.1. Configurația obligațiilor locatorului

Precizări prealabile

În doctrina din Republica Moldova se arată că, locațiunea fiind un contract sinalagmatic, acestuia i se aplică regulile generale ale contractelor de drept civil [87, p.131], respectiv toate prevederile stipulate în Codul civil al Republicii Moldova, Capitolul III (Contractul sinalagmatic), în art. 704-711. Analogic, în cazul locațiunii reglementată de Codul civil al României, se prevede aplicarea dispozițiilor ce reglementează *efectele specifice ale contractelor sinalagmatice*: excepția de neexecutare a contractului (art. 1322, 1362, 1364, 1407 C. civ. r.), rezoluțiunea contractului (art. 1020 C.civ.r.); riscul contractului 1423 C. civ. r.).

Toate obligațiile locatorului decurg din principiul că *el trebuie să asigure locatarului folosința lucrului în tot timpul locațiunii*, aceasta fiind o *obligație de a face*.

Pentru folosința lucrului, locatorul este obligat să predea şi să mențină lucrul în stare de întrebuințare şi să-l garanteze pe locatar pentru tulburările provenite din propria sa faptă şi de la terți, precum şi pentru cele rezultate din viciile lucrului.

Dubla obligaţie de garanţie: *contra evicţiunii* de drept (contra viciilor juridice ale lucrului) şi *contra viciilor ascunse ale lucrului* (contra viciilor materiale ale lucrului dat în locaţiune) este asemănătoare cu cea a vânzătorului. Însă, trebuie subliniat că natura juridică a dreptului transmis prin contractul de locaţiune face să existe deosebiri sensibile între obligaţia de garanţie ce revine vânzătorului şi cea pentru care este ţinut locatorul [120, p. 127].

Unii autori din Republica Moldova [87, p.132] arată că obligaţiile principale ale locatorului sunt: *predarea bunului către locatar* (art. 878, alin. 1, C.civ. R.M.); *bunul predat trebuie să fie liber de orice viciu material şi juridic* (art. 878, alin. 2-5, C.civ. R.M.), cu specificaţia că din dispoziţiile alin. 6 şi 7 ale aceluiaşi articol, rezultă că locatarul, onorându-şi obligaţia de a-l informa pe locator de depistarea viciilor bunului închiriat, soluţionarea divergenţelor legate de viciile depistate, poate avea loc, după situaţie, prin acordul părţilor sau pe cale judiciară [80, p.502]; *predarea documentelor, regulilor, instrucţiunilor ce autentifică dreptul de proprietate al locatorului asupra lucrului închiriat şi stabilesc modul de folosinţă al acestuia* (obligaţie accesorie); *efectuarea de către locator a unui control asupra corectitudinii folosinţei de către locatar a lucrului închiriat*, locatorul neimplicându-se în activitatea economică a locatarului. Cu privire la acest aspect, opinăm că acesta evidenţiază de fapt *un drept al locatorului*, de natură a asigura acestuia certitudinea că locatarul îşi execută obligaţia de folosinţă a lucrului conform destinaţiei avută în vedere la încheierea contractului); *obligaţia de a efectua reparaţia capitală a bunului închiriat, dacă legea sau contractul nu prevede altfel* (art. 898, alin. 1, Cod civ. R.M.); *achitarea costului îmbunătăţirilor aduse bunului închiriat, făcute cu acordul locatarului şi care nu pot fi separate fără a se deteriora bunul* (obligaţie accesorie, care apare numai atunci când în contract nu este prevăzut altceva). O obligaţie ce-i revine locatorului *la încheierea contractului* este aceea *de a anunţa locatarul despre drepturile terţilor asupra bunului închiriat*, nerespectarea acestei prevederi acordând locatarului posibilitatea de a cere reducerea plăţii, rezilierea contractului, precum şi despăgubiri.

I. Obligaţia de predare a bunului

Potrivit dispoziţiilor art. 878, alin. 1, C. civ. R.M., respectiv art. 1420 pct. 1 C. Civ. r., cea mai importantă obligaţie a locatorului este cea de predare (transmitere spre

folosință) a bunului (împreună cu toate accesoriile sale[42]) într-o stare care să corespundă destinației avută în vedere la încheierea contractului, iar nu în starea în care se găsea la încheierea contractului, cum este cazul contractului de vânzare cumpărare. Bineînțeles, obligația de predare a bunului este însoțită pe tot parcursul locațiunii de *obligația conexă de menținere a lucrului în această stare pe tot parcursul derulării contractului* (art. 1420, pct. 2, art. 1421, alin. 1 C civ. r.), întrucât se are în vedere că, de regulă, locatorul este proprietarului bunului dat în locațiune. Şi întrucât această regulă este imperativă [80, p.502], părțile nu pot conveni altfel.

În literatura de specialitate a României [156,p.242; 98,p.180; 120,p.126; 132, p. 242] se precizează că în lipsă de stipulație contrară, această obligație subzistă chiar şi dacă printr-o clauză contractuală, toate reparațiile ar fi fost puse în sarcina locatarului, întrucât o asemenea clauză – dacă nu s-a prevăzut altfel – vizează reparațiile necesare în cursul locațiunii şi nu anihilează obligația locatorului de a preda lucrul în stare corespunzătoare folosinței.

În ceea ce priveşte *momentul predării*, acesta coincide cu termenul stabilit de părți în contract, iar în lipsa unui astfel de termen, bunul va trebui predat imediat după încheierea contractului, la fel punându-se problema şi în cazul *locului predării*. Cât priveşte *cheltuielile predării*, trebuie subliniat că acestea cad în sarcina locatorului, cu excepția situației în care părțile convin ca respectivele cheltuieli să fie suportate în tot sau în parte de către locatar.

Cum este şi firesc, se pune întrebarea *ce se întâmplă în situația în care locatorul nu îşi execută, sau îşi execută necorespunzător obligația de predare a lucrului, dar solicită locatarului plata chiriei?* În această situație sunt, aşa cum aminteam mai sus, aplicabile dispozițiile referitoare la *efectele specifice contractelor sinalagmatice*, cuprinse în art. 704-711 C. civ. R. M., respectiv cele cuprinse în art. 1322, 1362, 1364, 1407 C.civ.r. (excepția de neexecutare a contractului, acțiunea în executarea silită a obligației de predare, acțiunea în rezilierea contractului de locațiune).

Pe fondul discuției referitoare la efectele specifice ale contractelor sinalagmatice (incidente în materia locațiunii), o subliniere care se impune, se referă la *reglementările cuprinse în Codul civil român în vigoare*, care tace în privința a două dintre aceste efecte, respectiv: *exceptio non adimpleti contractus* (excepția de neexecutare a contractului), şi *rezilierea*.

[42] Francisc Deak, *op. cit.*, (2001), p. 180.

Astfel se remarcă faptul că excepția de neexecutare a contractului *nu se găseşte formulată expres într-un text general al Codului civil*, la fel fiind şi situația rezoluțiunii şi rezilierii, ci doar, prin raportare la dispozițiile art. 1362, art. 1364, 1322 C. civ. r.(contractul de vânzare-cumpărare) [82, p.639-640], art. 1407 C. civ. r. (contractul de schimb) sau art. 1619, C. civ. r. (contractul de depozit), în practica judecătorească se fac aplicații ale acestora [150, p.85].

Însă, o schimbare în această direcție, ce trebuie subliniată ca o reuşită a optimizării preconizate privind actuala reglementare, s-a produs prin elaborarea Proiectului Noului Cod civil român în anul 2004, unde în Secțiunea a 7-a, Capitolul I (Despre contract), Titlul II (Izvoarele obligațiilor), regăsim dispoziții referitoare la excepția de neexecutare a contractului (art. 1029) şi rezoluțiunea contractului (art. 1030).

Totuşi, reglementarea rămâne incompletă, încă, în ceea ce priveşte *rezilierea*, această opinie fiind fondată pe deosebirea care se face între *rezoluțiune – aplicabilă contractelor cu executare instantanee*, caz în care contractul fiind desființat retroactiv, părțile contractante urmează să fie puse în situația anterioară încheierii contractului – şi *reziliere – aplicabilă contractelor cu executare succesivă*, unde prestațiile anterioare rezilierii şi executate rămân neatinse [67, p.90], *cum este cazul contractului de închiriere* [68, p.98] (locațiune, s.n.).

În această problemă, luând în calcul (în special) teoriile elaborate de doctrinari români precum Constantin Stătescu şi Corneliu Bârsan; Tr. Ionaşcu [69, p. 323], *considerăm binevenită completarea dispozițiilor Proiectului de Cod civil, Secțiunea a 7 - a, cu încă un articol, în care să se prevadă*:

Art. 1031 „Rezilierea”

(1) În cazul contractelor cu executare succesivă se aplică rezilierea.

(2) Rezilierea este supusă aceloraşi reguli ca rezoluțiunea, pentru temeiul juridic, caracterul judiciar, condițiile pentru admisibilitatea acțiunii şi pactele comisorii exprese.

Analogic, **considerăm necesară**, ***de lege ferenda***, ***completarea dispozițiilor Codului civil al Republicii Moldova, cu un articol identic celui arătat mai sus, ce ar putea fi inclus în cadrul capitolului III - Contractul sinalagmatic, sub numărul 709[1]***.

Un alt aspect ce vizează obligația locatorului de a preda lucrul, subliniat în doctrina românească[43] şi pe care dorim să îl semnalăm în acest cadru, se referă la *situația în care, în practică, locatorul ar putea să nu se oblige să asigure – ci numai să tolereze –*

[43] Francisc Deak, *op. cit.*, (2001), p. 180.

folosința lucrului către altul (cu dreptul de a o întrerupe în orice moment). În acest caz, se subînțelege, nu vom avea un contract de locațiune (şi nici un contract de comodat), ci o relație extrajuridică (numită în dreptul francez [73, p.194-195] *convention d'occupation précaire* – convenție de ocupație (folosință) precară, ce poate fi întreruptă oricând, fără angajarea răspunderii locatorului, însă sub rezerva răspunderii delictuale pentru abuz de drept.

II. Obligația efectuării reparațiilor

Potrivit art. 898, alin. 1, C. civ. R.M. (*Obligația efectuării reparației capitale*) şi art. 1420 pct. 2, respectiv art. 1421, alin. 2 C. civ. r., pe tot parcursul executării contractului locatorul este obligat să mențină lucrul într-o stare de întrebuințare conformă scopului avut în vedere la încheierea contractului. În fapt, această obligație înseamnă că locatorul trebuie să efectueze toate reparațiile ce se impun cu privire la bun, indiferent care ar fi cauza deteriorării lucrului (excepție făcând, bineînțeles, situația existenței culpei locatarului în deteriorarea bunului).

Astfel, poate fi vorba despre: *reparațiile capitale* reclamate în general de vechimea lucrului; *înlăturarea efectelor degradărilor bunului din caz de forță majoră* (de exemplu din cauza unui seism sau a unui uragan), *din caz fortuit* (explozia cauciucului sau ruperea barei de direcție a unui autoturism), ori care derivă din utilizarea normală a bunului (cum ar fi spre exemplu, în cazul unui autoturism, schimbarea anvelopelor, a uleiului, a filtrelor, a ştergătoarelor de parbriz); *îndepărtarea efectelor deteriorării bunului datorate viciilor de construcție* (spre exemplu exfolierea vopselei unui autoturism, infiltrații de apă în pardoseala imobilului). Din dispozițiile art. 898, alin. 3 C. civ. R.M., rezultă că se pot lua în considerație şi normativele respective de efectuare a reparației capitale pentru construcții [80, p. 515].

Fiind vorba de o obligație de „a face", neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a acesteia, potrivit reglementărilor în materie, îndreptățește locatarul să solicite instanței: fie *executarea silită în natură a obligației* (897 C. civ. R.M.; art. 1077 C. civ. r., respectiv, art. 1010 şi art. 1011 din Proiectul Noului Cod civil român), sub sancțiunea daunelor-cominatorii (art.); fie *autorizarea de a le efectua el, pe cheltuiala locatorului* (art. 620 şi 898, C. civ. R.M. – art. 1077 C. civ. r., respectiv art. 1011 Pr. N. C.civ.r.), reținând cheltuielile efectuate din chirie [156, p.150] (art. 898, alin. 3 C. civ. R.M.).

În literatura de specialitate din România [98,p.180; 156,p.150; 120,p.129; 126, p.294] se admite că locatarul va putea efectua în contul locatorului reparațiile care prezintă caracter urgent, chiar şi fără autorizarea prealabilă a instanței judecătoreşti. Însă, cu privire la cheltuielile efectuate de către chiriaş pentru lucrări de sporire a confortului, în practica şi teoria de specialitate [156,p.150] s-a apreciat că locatarul (chiriaşul) nu este îndreptățit a-şi recupera astfel de cheltuieli, dacă au fost efectuate fără acordul proprietarului.

Autori din Republica Moldova [87, p.133] subliniază, cu privire la noul Cod civil, că acesta prevede şi unele drepturi foarte specifice (trei) care nu erau cunoscute în legislația civilă anterioară în ceea ce-l priveşte pe locator.

Însă, înainte de a le aminti, vom preciza că analiza lor mai detaliată o vom face pe parcursul lucrării, întrucât, datorită naturii lor, respectivele drepturi cer a fi analizate în cadrul unor subsecțiuni distincte ale lucrării.

Astfel, despre unul dintre aceste drepturi am vorbit anterior şi vom vorbi mai pe larg, mai jos, în cadrul analizei privind *obligația de garanție a locatorului* (*dreptul de a da în locațiune şi un bun care are vicii de ordin material* – art. 881 C. civ. R.M.).

Un alt drept specific prevăzut de noul Cod civil al Republicii Moldova se referă la posibilitatea pe care o are locatorul *de a verifica bunul închiriat pe parcursul derulării contractului* – în virtutea faptului că el este proprietarul bunului închiriat [80, p.510] – *de a efectua* lucrări asupra lui, şi de a prezenta bunul unor eventuali cumpărători sau locatari, cu obligația, bineînțeles, de a-şi exercita astfel de prerogative într-un mod rezonabil.

Se mai prevăd în cuprinsul dispozițiilor noului Cod civil şi *dreptul locatorului de a cere locatarului demolarea construcțiilor neautorizate de către acesta, dacă ele nu prezintă interes pentru locator*; de asemenea, în cazul în care la încetarea raporturilor contractuale locatarul nu restituie bunul închiriat, este prevăzut pentru locator *dreptul acestuia de a solicita plata chiriei pentru toată durata întârzierii şi repararea prejudiciului în partea neacoperită de chirie* (art. 910, C. civ. R.M.)

În fine, cu privire la una din obligațiile accesorii ale locatorului, autorii doctrinari amintiți mai sus [87, p.132], fac referire la obligația acestuia *de luare în primire a bunului dat în locațiune, la încetarea raporturilor contractuale*.

III. Obligaţia de garanţie

Din conţinutul textelor consacrate de lege obligaţiei de garanţie a locatorului - art. 1422-1428 C. civ. r., rezultă **o abordare tridimensională** şi anume: ***garanţia pentru tulburările provenite din fapta proprie*, *garanţia pentru tulburările de drept provenind de la terţi* şi *garanţia pentru viciile ascunse ale lucrului închiriat***. Aici ne interesează în principal primele două aspecte enunţate, care alcătuiesc de fapt conţinutul obligaţiei de garanţie pentru evicţiune ce-i incumbă locatorului. Bineînţeles, obligaţia de garanţie trebuie înţeleasă în primul rând şi vizând cu necesitate o obligaţie negativă din partea locatorului, respectiv o abstenţiune a sa, neavând importanţă dacă tulburarea este una de drept sau una de fapt, ori dacă provine din fapta proprie a locatorului ori de la o terţă persoană.

Totuşi, o analiză distinctă a cauzelor de tulburare (provenite din fapta proprie a locatorului ori de la o terţă persoană) se impune în cele ce urmează.

III.1. Garanţia pentru tulburări provenite din fapta proprie a locatorului. Cauze de tulburare. Efecte.

Este unanim admis că partea care se angajează să procure folosinţa unui lucru contractează o obligaţie de *a face*, ea fiind ţinută nu doar să predea lucrul, ci şi să îl întreţină şi să asigure celeilalte părţi (locatarul) folosinţa nestingherită pe tot parcursul locaţiunii.

Teoria obligaţiei de predare, ca fundament al obligaţiei de garanţie, are marele merit de a reliefa faptul că *obligaţia de predare ar fi iluzorie dacă nu ar fi completată de obligaţia de garanţie*, proprie atât contractelor translative de proprietate, cât şi celor translative de folosinţă, cu specificarea că, în cel de-al doilea caz, sunt aplicabile regulile privind garanţia din materia contractului de locaţiune.

În cele ce urmează, analiza unor cauze de tulburare a folosinţei locatarului, se prezintă într-o structură bipartită: *garanţia pentru tulburări provenite din faptul personal al locatorului* şi *garanţia pentru tulburări provenite de la terţi.*

■ O primă cauză de tulburare constă în ***incomodarea folosinţei locatarului prin faptul personal al locatorului*** (fără deosebire că este vorba de o tulburare de fapt sau de una de drept) [124,p.881; 121,p.684], fapt care este de natură a-l priva total sau parţial pe locatar în liniştita folosinţă a bunul închiriat (cum ar fi spre exemplu, depozitarea de către

locator, fără acordul locatarului, a unor bunuri proprii în crama închiriată locatarului, ori folosirea de către locator a autoturismului fără acordul locatarului) [120, p.130].

Bineînțeles, interdicția pentru locator de a-l tulbura pe locatar *nu* trebuie interpretată în sensul exagerat al termenului, fiind evident că el îl va putea "tulbura" cerându-i să plătească chiria, să mobileze suficient locuința ori să-şi îndeplinească celelalte obligații contractuale. La fel, este admisibilă aplicarea unui anunț privind închirierea sau vânzarea imobilului după ce s-a anunțat concediul locatarului, după cum vizitarea apartamentului în prezența chiriaşului cu alte persoane, potențiali locatari sau cumpărători ai aceluiaşi bun, după expirarea contractului în curs, este admisibilă [131, p.573-574].

În schimb, pătrunderea în spațiul închiriat locatarului în lipsa acestuia şi fără permisiunea lui prealabilă reprezintă încălcarea obligației civile de *non facere* pe care o examinăm, o interpretare asemănătoare găsind-o şi în dreptul german [165, p. 536].

■ O altă cauză de tulburare a folosinței locatarului se referă la ***schimbarea de către locator a formei bunului închiriat, ori modificării destinației acestuia***.

Astfel, *schimbarea* de către locator a *formei* lucrului închiriat (schimbarea directă, materială) reglementată de art. 1424 C. civ. r. (analogic, art. 885, C. civ. R.M.; art. 1723 C. civ. fr.) este analizată comparativ cu *modificarea destinației bunurilor date în locațiune* [124,p.181; 98,p.181; 122,p.956; 110,p.316], o schimbare, de această dată indirectă, dar interzisă pe acelaşi temei locatorului.

În situațiile de ridicare a unor construcții pe un teren închiriat, modificarea modului de cultură a pământului arendat, înălțarea casei închiriate cu un etaj, demolarea unei părți din imobil pentru reconstrucție [69,p.1319; 127,p.977], apreciem în mod clar că acestea sunt considerate cazuri de aplicabilitatea art. 1424 C. civ. r., (art. 1395 din Pr.N.C. civ.r.; art. 885, C.civ.R.M.; art. 1723 C. civ. fr.), fiind vorba despre situații de schimbare a formei lucrului închiriat, prin care se împiedică, diminuează sau stânjeneşte folosința lucrului.

În situația introducerii, de către locator lângă imobilul închiriat a unei industrii zgomotoase, insalubre ori periculoase sau incomode, în practica judecătorească franceză[44] s-a apreciat că suntem în cazul *schimbării indirecte a destinației bunului dat în locațiune*, aceeaşi optică regăsindu-se şi în doctrină [124,p.220; 98,p.181; 122,p.956; 110,p.316].

Astfel, cum judicios a fost interpretat în literatura juridică românească [83, p. 655], aplicabilitatea art. 1424 C. civ.r. (art. 885, C.civ.R.M.) trebuie exclusă, dacă este

[44] Curtea Paris dec. 22.7.1926, citată în *Jurisprudența Generală,* Paris, 1926, p. 83-84.

vorba de schimbări care nu afectează folosința transmisă locatarului ori dacă, evident, prin contractul încheiat locatorul şi-a rezervat acest drept.

Ca şi în privința reparațiilor, trebuie considerat că singura limitare a dreptului locatarului de a se bucura nestingherit de folosința lucrului se referă la reparațiile capitale sau alte modificări impuse locatorului prin lege ori acceptate prin contract [112, p.56]. Dacă nu este vorba de aceste excepții, instanța, pe baza probelor administrate, va trebui să respingă (după caz) cererea locatorului de încuviințare a unor lucrări de altă natură, ori să admită cererea locatarului de încetare a lor, dispunând, totodată, readucerea bunului în starea anterioară.

■ ***Reparațiile urgente ale lucrului intervenite în timpul locațiunii.***

Prin lege – art. 1425, alin. 1 C. civ. r.; art. 1408, Pr. N. C. civ. r.; art. 891 C. civ. R.M., respectiv art. 1724 C. civ. fr.) este recunoscut că printre situațiile de deranjare a locatarului prin faptul personal al locatorului *nu* se numără şi aceea în care acesta ar declanşa efectuarea reparațiilor de urgență a lucrului, (ce nu pot fi amânate până la încetarea contractului) şi care au ca scop conservarea lucrului şi apărarea interesului locatarului de asigurare pe viitor a folosinței asupra unui lucru în stare bună. În acest caz, conform art. 1425, alin. 1 C. civ. r.; art. 891 C. civ. R.M., analogic art. 1724, C. civ. fr. locatarul este ținut să suporte stânjenirea sau chiar pierderea parțială a folosinței lucrului pe durata reparațiilor, dar cu condiția ca acestea să nu dureze mai mult de *40 de zile* (conform art. 1408, alin. 2 Pr. N. C. civ. r. – 10 zile). În caz contrar, locatarul poate cere o reducere a chiriei, proporțională cu lipsa parțială a folosinței (art. 1425, alin. 2 C. civ. r.; art. 1408, alin 2, Pr.N.C.civ.r).

Referitor la termenul de 40 de zile statuat în art. 1425, C. civ. r., apreciem că acesta nu corespunde întocmai scopului avut în vedere de legiuitorul de la 1865, şi anume acela de *conservare a lucrului şi de apărare a interesului locatarului, de asigurare pe viitor a folosinței asupra unui lucru în stare bună*, întrucât atingerea unui astfel de prag maxim privind durata reparațiilor urgente echivalează de fapt cu excluderea scopului subliniat, iar măsura reducerii chiriei, oricare ar fi lucrul dat în locațiune, nu ar fi de natură a asigura acoperirea pierderilor suferite de locatar prin această deranjarea a folosinței, aspect valabil şi în situația rezilierii contractului.

Având în vedere aceste aspecte, trebuie apreciat că ***reglementarea termenului maxim de 10 zile în cadrul art. 1408 alin. 2 din Proiectul Noului Cod civil român, față de cel de 40 de zile prevăzut în Codul civil român în vigoare, este mai reuşită,*** întrucât prin

aceasta se asigură o măsură reală de protecție a intereselui locatarului privind folosința neîntreruptă, liniştită, eficientă a lucrului.

În temeiul celor mai sus expuse, nu putem să nu subliniem că *spre deosebire de Codul civil român în vigoare (art. 1425, alin. 2) şi Proiectul Noului Cod civil român (art. 1408, alin 2: „Dacă, totuşi, reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul şi cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit".), Codul civil al Republicii Moldova, nu conține o dispoziție prin care să se prevadă pentru locator un termen în care acesta trebuie să se încadreze cu reparațiile urgente ale bunului, singurul criteriu menționat cu privire la acest aspect fiind acela al rezonabilității ce trebuie să cârmuiască dreptul locatorului (art. 891 C. civ. R.M.).*

Având în vedere această lacună legislativă, ***de lege ferenda se impune din partea legiuitorului Republicii Moldova inserarea în Codul civil a unei dispoziții similare celei prevăzute în Proiectul Noului Cod civil român, art. 1408, intitulat „Lipsa de folosință în caz de reparații urgente", prin care să se prevadă cazurile şi limitele în care locatarul poate sau trebuie să suporte reparațiile urgenteintervenite în timpul locațiunii*** **(**suportarea restrângerii dreptului de folosință a bunului, dar nu mai mult de 10 zile, cauzată de reparațiile urgente**)**, ***precum şi mijloacele de apărare pe care acesta le are la dispoziție*** după caz: reducerea chiriei **(***dacă reparațiile durează mai mult de 10 zile***),** rezilierea contractului **(***dacă reparațiile sunt de aşa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită***)**.

Mai trebuie subliniat că *în cazul privării totale a locatarului de folosința bunului din cauza reparațiilor de urgență*, indiferent de amploarea sau durata acestor reparații, în baza art. 1425, alin. 3 din Codul civil român în vigoare, respectiv art. 1408, alin. 3 din Proiectul Noului Cod civil român, *locatarul va putea solicita rezilierea locațiunii*. Evident, nimic nu se opune ca acesta să solicite o reducere proporțională a chiriei în virtutea principiului *qui potes plus, potes minus.*

Într-o opinie [99, p.196], apare întemeiată soluția practică a evacuării temporare a locatarului, dacă efectuarea reparațiilor ce cad în sarcina proprietarului nu este posibilă prin simpla restrângere parțială a folosinței. Autorul subliniază însă întemeiat, că *evacuarea poate fi doar temporară şi condiționată de punerea la dispoziție a unei alte suprafețe corespunzătoare*.

Pe de altă parte, trebuie arătat că în **Codul civil german – Bürgerliches Gesetzbuch** (BGB) sunt statuate dispoziții care denotă o optică uşor diferită de cea întâlnită în alte legislații, pe lângă textele legale - §541 a - §541 b - doctrina şi

jurisprudența reflectând **modul modern şi pragmatic de abordare a problematicii în această materie.**

Astfel, *locatarul unor încăperi trebuie să suporte intervențiile care sunt necesare întreținerii imobilului închiriat* (art. 541 BGB), articolul următor exemplificând măsura îmbunătățirilor care trebuie tolerate de către locatar (inclusiv construirea unor noi încăperi), *chiar dacă aceste lucrări sunt de natură a-i incomoda folosința*. *Legea prevede doar îndatorirea pentru locator de a-l încunoştința în scris pe locatar, cu două luni înainte, asupra felului, amplorii, începutului şi încheierii probabile a lucrărilor*, cât şi asupra eventualei creşteri a chiriei, urmare a îmbunătățirilor preconizate. După primirea înştiințării, locatarul are dreptul de a cere rezilierea contractului, ce va opera de la sfârşitul lunii următoare, până atunci locatorul fiind obligat să amâne începerea lucrărilor. Dacă însă influența măsurilor ce vor fi luate este minoră asupra încăperilor locuite de chiriaş, ori dacă în urma îmbunătățirilor creşterea preconizată a chiriei va fi sub 5%, îndeplinirea formalităților amintite nu mai este necesară.

Deoarece pragmatismul este în fond unul dintre „elementele care guvernează" naşterea, modificarea şi stingerea raporturilor juridice civile (în general) şi a celor de locațiune (în special), şi în considerarea echilibrului realizat de către legiuitorul german privind contraprestațiile părților contractante, apreciem că, ***atât legiuitorul român cât şi cel al Republicii Moldova, ar putea avea în vedere optica germană în această materie, bineînțeles ținând cont de aceea că, deşi sfera lucrărilor de reparații pe care locatarul trebuie să le suporte în timpul locațiunii (dacă nu preferă să renunțe la contract) este mai cuprinzătoare, ele nu trebuie totuşi să includă şi modernizările de lux.***

■ ***Situația introducerii de către locator a unei activități industriale sau a unui comerț similar***

În doctrină s-a discutat foarte mult, iar jurisprudența a avut ocazia să se pronunțe în diferite perioade, atât la noi cât şi în Franța, dacă poate fi sancționată potrivit art. 1420, alin. 2 şi 3 C. civ. r., coroborat cu art. 1424 din acelaşi Cod, analogic art. 885 şi 889 alin. 2, C. civ. R.M. (art. 1719 C.civ. fr. coroborat cu art. 1724 C. civ. fr.), fapta unui locator care, după ce a închiriat un apartament (spațiul) unui comerciant, deschide el însuşi sau dă în locațiune un alt imobil, vecin, altui locatar ce desfăşoară un comerț similar, deranjându-l pe primul locatar în folosința bunului.

După o părere, rămasă izolată în doctrină, locatorul datorează garanție pentru orice concurență pe care i-ar face-o locatarului, considerând că reprezintă o tulburare, vizată de art. 1719 C. civ. fr. (art. 1420 C. civ. r.; art. 885 şi 889 alin. 2, C. civ. R.M.). În

acelaşi sens s-a decis că o companie de căi ferate care a dat în locațiune bufetul unei gări, datorează garanție dacă a înființat un vagon-restaurant într-unul din trenurile ce opreau în acea gară [109, p. 62-81].

Majoritatea autorilor consideră însă că abstențiunea de care este ținut locatorul în virtutea obligației de garanție, nu trebuie extinsă şi la obligația de neconcurență atâta timp cât locatorul nu şi-a asumat o asemenea obligație *expres* printr-o clauză contractuală sau chiar *tacit*, dacă este neindoielnică această intenție comună a părților [69,p.320; 131,p.576; 130,p.661-663; 124,p.910; 84,p.16-21].

Apreciem acest din urmă punct de vedere ca fiind mai întemeiat, mai ales în situația raportării art. 1 din Codul comercial român[45] (în continuare C.com.r.), la dispozițiile Codului civil român (art. 1420).

Dacă printr-o clauză locatorului i s-a interzis închirierea spațiului către un concurent, desigur că nu vor fi dificultăți, situația nefiind aceeaşi însă, în cazul în care există dubiu (situația clauzelor contractuale neclare), când considerăm că, *interpretarea clauzei de garanție (a neconcurenței) trebuie să fie restrictivă.*

III.2. Garanția pentru tulburări provenite de la un terț

Deşi etimologic, cuvântul „*evicțiune*" desemna în trecut *pierderea unui drept prin judecată*, astăzi majoritatea autorilor, ca de altfel şi jurisprudența, sunt de acord asupra faptului că *pentru a atrage aplicarea garanției contra evicțiunii din partea locatorului, confirmarea dreptului terțului în justiție nu reprezintă o condiție indispensabilă* [112, p. 58; 162,p.100; 128,p.52].

Din conținutul reglementărilor în materie, precum şi din formulările existente în doctrină, rezultă că *tulburarea de fapt* reprezintă *săvârşirea (în orice mod) a unui fapt personal al locatorului, care prin natura lui este apt de a-l împiedica pe locatar să folosească bunul închiriat*.

Pe de altă parte se admite că *tulburarea de drept*, reprezintă *exercitarea de către un terț a unui drept de orice natură în legătură cu bunul închiriat, ce împiedică sau numai stânjeneşte folosința locatarului* [112,p.91; 140,p.118; 87,p.132; 80,p.505] terțul tulburător putându-se pretinde astfel, proprietar al lucrului închiriat sau arendat, beneficiarul unui

[45] Textul integral al art. 1 din Codul commercial roman precizează: "În comerț se aplică legea de față. Unde ea nu dispune se aplică Codul civil". [Codul comercial român a fost publicat în Monitorul Oficial al României din 10 mai 1887].

drept de uzufruct, uz, abitație sau servitute, ori a unui drept de folosință asupra bunului [162, p 99-101].

Prin art. 878, alin. 4, C. civ. R.M. se statuează că „*bunul este liber de vicii juridice* (nu există tulburare de drept – s.n.) *dacă nici un terț nu poate valorifica drepturi asupra bunului în perioada pentru care a fost încheiat contractul*", în acest fel fiind reglementată pentru locator *răspunderea pentru tulburarea de drept*.

Mai departe, în art. 883 C. civ. R.M., se prevede pentru locator *răspunderea* şi *pentru fapta terțului*, cu condiția ca terțul să aibă calitatea de locatar, sau să aibă din partea locatorului permisiunea de a folosi bunul, ori de a avea acces la el.

Distinct de prevederile Codului civil al Republicii Moldova, în reglementarea românească – art. 1426-1428 C. civ. şi a art. 1399 şi 1400 Pr. N.C.civ., se precizează că pentru *tulburarea de fapt provenită de la un terț* (care reprezintă de fapt un delict civil) locatorul nu răspunde, întrucât se consideră că împotriva unor astfel de tulburări (indiferent că sunt săvârşite de către un colocatar, vecin sau al unui terț oarecare) locatarul se poate apăra şi singur prin intermediul acțiunilor posesorii, posibilitatea intentării lor fiind prevăzută chiar de lege (art. 676 C. proc. civ. r.)[46]. În acest caz însă, este necesară îndeplinirea cumulativă a două condiții: *agentul tulburător să nu fie locatorul*; *terțul să nu invoce vreun drept asupra bunului închiriat locatarului, întrucât altfel, locatarul s-ar afla în fața unei tulburări de drept*.

În fine, trebuie apreciat că, deşi în lege nu este prevăzut expres, în doctrină se admite că locatorul va răsapunde şi în cazul în care nu a fost chemat la proces, dacă locatarul face dovada că procesul cu terții ar fi fost oricum pierdut [159, p. 98].

■ Bineînțeles, se poate ivi şi situația în care ***faptul terțului să se combine cu faptul personal al locatarului însuşi*** **[**98,p.184; 156,p.152] (de exemplu locatorul închiriază o cameră pentru a fi locuită, iar restul imobilului îl închiriază unui meseriaş, care îl tulbură pe locatar prin desfăşurarea meseriei sale). În acest caz, locatorul va răspunde în virtutea obligației sale de a se abține de la orice fapt care ar fi de natură a duce la tulburarea folosinței bunului locatarului (art. 1395 Pr. N.C.civ.r.; art. 883 şi 890 C.civ. R.M.).

Cu privire la art. 1395, Pr. N.C.civ.r., trebuie subliniat că, prin formularea sa acesta completează dispozițiile cuprinse în art. 1424 C. civ. r. („***Locatorul nu poate în cursul locațiunii să schimbe forma lucrului închiriat sau arendat*"**) care, în practica

[46] ICCJ, secția civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 109/2005, în Buletinul Jurisprudenței.

judecătorească şi doctrină sunt invocate *pentru a se face referire de fapt la obligaţia de abţinere a locatorului de la orice fapt care ar fi de natură a deranja folosinţa bunului închiriat locatarului*.

Astfel, în art. 1395, sub denumirea „*Asigurarea folosinţei*" se prevede că „Locatorul este obligat să întreprindă *tot ce este necesar* pentru a asigura *în mod constant* locatarului folosinţa completă şi paşnică a bunului, *fiind dator să se abţină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosinţă*".

În practica judecătorească şi doctrina din Republica Moldova, cu privire la acelaşi aspect sunt invocate ***dispoziţiile art. 883 C. civ. R. M. alin. 1 şi 2***, (coroborate cu cele ale art. 887 şi 890 din acelaşi Cod) care ***ar putea fi modificate*** după modelul celor conţinute de articolului 1395 Pr. N.C.civ.r., cu următoarea completare a articolului, adusă printr-un alineat (2):

(2)"Dacă folosinţa bunului este diminuată, parţial sau total, locatarul are dreptul de a solicita în justiţie o reducere proporţională a chiriei, sau rezilierea contractului, după caz".

Trebuie apreciat de asemenea că, în toate cazurile în care locatarul este tulburat în folosinţă *prin faptul exercitării de către un terţ* (inclusiv de către un alt locatar), *a unui drept* (de folosinţă, de proprietate, uz, uzufruct, servitute, folosinţă etc.) *asupra lucrului*, este unanim admis că *locatorul va răspunde de pierderea sau reducerea folosinţei*, *chiar dacă* – aşa cum subliniam mai sus – *dreptul invocat nu este confirmat în justiţie*, dar a împiedicat folosinţa locatarului. Într-un astfel de caz, locatarul va avea dreptul de a cere: fie *reducerea a chiriei proporţional cu pierderea parţială a folosinţei şi daune-interese* (*despăgubiri* – în formularea C. civ. R.M.), fie *rezilierea contractului*, *dacă acesta nu se mai poate executa sau când folosinţa lucrului a fost prea mult micşorată* (art. 1427-1428 C.civ.r.; art. 1395 şi art. 1400, alin. 2, Pr. N.C.civ.r.; art. 878; 879 alin. 1, art. 880, art. 883, alin. 2, C.civ.R.M.; art. 1726 C. civ. fr.).

În fine, trebuie apreciat că în ambele cazuri locatorul va răspunde *numai dacă a fost anunţat în timp util de către locatar de ameninţarea evicţiunii*, întrucât, în caz contrar, locatorul poate dovedi că ar fi avut mijloace potrivite pentru a respinge pretenţiile terţului. Mai mult, locatarul va fi ţinut să îl despăgubească pe locator de toate prejudiciile suferite ca urmare a nedenunţării tulburării.

III.3. Garanția pentru vicii

După cum subliniam mai sus, locatorul este obligat să predea bunul ***liber de orice viciu material şi juridic***, conform dispozițiilor art. 878, alin. 2-5, C.civ. R.M. (analogic, art. 1420 C.civ. r.; art. 1719 C. civ. fr.) sub rezerva acordată de legiuitor prin prevederile art. 881 C. civ. R.M., acestei obligații a locatorului fiindu-i corelativă, potrivit dispozițiilor alin. 6 şi 7 ale aceluiaşi articol, o obligație ce cade în sarcina locatarului, şi anume aceea de a verifica starea bunului (înainte de a-şi valorifica drepturile – art. 878, alin. 5 C.civ. R.M.) şi de a-l informa pe locator de depistarea viciilor bunului închiriat. Astfel, în cazul depistării unor vicii care incomodează folosința locatarului, soluționarea divergențelor legate de viciile depistate, va avea loc, după situație, prin acordul părților, iar dacă părțile nu ajung la un acord, divergențele urmează a fi soluționate pe cale judiciară.

Analiza teoriei elaborate în unele lucrări de specialitate din Republica Moldova [80, p.502], ne-a condus spre constatarea că *problema obligației de garanție contra viciilor lucrului (defecțiuni, imperfecțiuni – caracteristici ale acestuia) datorată de locator locatarului, este oarecum nuanțată față de reglementarea românească în această materie.*

Astfel, avându-se în vedere în principal obligația de predare a bunului de către locator, *liber de orice viciu material,* prin dispozițiile Codului civil se stabileşte că *bunul este considerat liber de orice vicii materiale atunci când are toate caracteristicile convenite sau, dacă nu s-a convenit asupra anumitor caracteristici, este liber de vicii în cazul în care poate fi utilizat conform destinației stabilite în contract sau conform destinației obişnuite a lucrurilor din categoria cărora face parte*, *dacă nu s-a convenit asupra folosinței* (art. 878, alin. 3 C. civ.) [87, p. 132-133].

Mai departe se arată că, deoarece legea nu conține interdicții, în principiu, *în baza contractului de locațiune pot fi transmise şi bunuri având vicii materiale*, însă cu condiția specificării acestui aspect la încheierea contractului (art. 881 C. civ. R. M.).

Conținutul articolului esteurmătorul:

Art. 881 - Efectele cunoaşterii viciului de către locatar

„Dacă, la momentul încheierii contractului de locațiune, ştia despre viciul bunului şi nu a formulat pretenții în legătură cu acest fapt, locatarul nu va beneficia de drepturile prevăzute la art. 879”. (predarea lucrului în starea corespunzătoare folosinței, predarea liberă de orice vicii materiale sau juridice).

Față de aceste aspecte, reținem că *din prevederile Codului civil român în* vigoare (art. 1422; art. Art. 1721 C. civ. fr.), respectiv art. 1393, 1396, 1397 şi 1398 din Proiectul

Noului Cod civil român, *nu este admisă în nici un fel darea în folosinţă de către locator a unui bun care să aibă vicii materiale*, *nici chiar în cazul în care părţile ar fi convenit astfel* [170, p.245].

Mai mult, în art. 1396 din Proiectul Noului Cod civil român, sub titlul „Garanţia pentru vicii" se prevede că „*locatorul garantează pentru toate viciile lucrului* ***care împiedică sau micşorează folosirea lui****, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului şi* ***fără a ţine seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locaţiunii***".

Dar, în temeiul *libertăţii contractuale*, nimic nu poate împiedica părţile să convină încheierea unei locaţiuni al cărei obiect să fie şi un bun care are vicii materiale, atâta vreme cât sunt stipulate clar în convenţia lor, clauze cu privire la caracteristicile lucrului dat în locaţiune.

Drept urmare, *apreciem că între dispoziţiile Proiectului Noului Cod civil român, ar trebui inserate prevederi similare celor conţinute de art. 881 C. civ. R.M. (Efectele cunoaşterii viciului de către locatar), prin care să se permită părţilor încheierea unei locaţiuni al cărei obiect poate fi şi un bun care are (anumite) vicii materiale.*

Tot spre a susţine această propunere, vom avea în vedere o situaţie ce s-ar putea ivi în practica contractuală, atunci când, locatarul având o anumită meserie în virtutea căreia ar putea „elibera" ulterior bunul de viciile existente în momentul contractării, ar putea conveni la încheierea contractului o chirie mai redusă decât cea pe care ar fi plătit-o în cazul în care bunul nu ar fi avut vicii materiale, evident convenţia fiind în avantajul ambelor părţi, contractul de locaţiune reprezentând pentru ele modalitatea de a-şi atinge scopurile patrimoniale urmărite.

■ Problema modificărilor convenţionale ale obligaţiei de garanţie

După cum rezultă din lucrările unor autori români şi din Republica Moldova [98,p.185; 80,p.504; 120,p.133; 156,p.153] şi din prevederile celor două coduri civile, deoarece obligaţia de garanţie a locatorului contra tulburărilor cauzate asupra bunului nu este reglementată prin norme imperative, părţile o pot modifica prin acordul lor, convenţia părţilor putând fi în sensul agravării, limitării sau chiar înlăturării obligaţiei de garanţie, cu următoarele precizări: *limitarea sau înlăturarea este condiţionată de buna-credinţă a locatorului; înlăturarea acestei obligaţii nu îl pune pe locatar în imposibilitatea de a cere rezilierea locaţiunii* (soluţia se explică prin aceea că locatorul, nemaiputând asigura folosinţa bunului închiriat, plata chiriei ar fi lipsită de cauză, impunându-se desfiinţarea contractului); *indiferent de efectul lor, clauzele trebuie să fie expres stipulate şi sunt*

supuse unei interpretări restrictive, în caz de îndoială făcându-se aplicarea regulilor din materia garanţiei de drept.

2.2.2. Obligaţiile locatarului

În doctrina românească [98, p.187; 120,p.133; 140,p.120; 126,p.296] se arată că prin lege (art. 1429-1435 C. civ. r.; art. 1728-1734 C. civ. fr.) se prevăd sarcina locatarului cinci obligaţii: *aceea de a întrebuinţa bunul ca un bun proprietar şi potrivit destinaţiei; obligaţia de plată a chiriei; răspunderea pentru incendiu; obligaţia de a anunţa pe locator de orice încercare de uzurpare; obligaţia de a restitui bunul la încetarea contractului.*

Analogic, însă cu unele diferenţe sau nuanţări pe care le vom analiza în continuare, în doctrina din Republica Moldova [80,p.507; 87,p.133-134] se arată că potrivit dispoziţiilor Codului civil (art. 888 C. civ. R.M.) obligaţiile locatarului rezultate din contractul de locaţiune sunt: aceea *de a folosi bunul la destinaţie şi în conformitate cu prevederile contractului; de a păstra şi asigura integritatea bunului; de a acoperi cheltuielile curente de folosire şi întreţinere normală a bunului; obligaţia de reparare curentă a bunului.*

I. Obligaţia de folosire corespunzătoare a bunului

Prin art. 888, lit. a, C. civ. R.M., respectiv art. 1429, alin. 1, C.civ.r.; art. 1404, alin. 1 din Proiectul Noului Cod civil român, locatarul este obligat să utilizeze bunul în strictă conformitate cu destinaţia acestuia, având datoria de a-l întrebuinţa ca şi când ar fi al său, culpa fiind apreciată după tipul abstract al omului prudent şi diligent (*culpa levis in abstracto*), având în vedere natura oneroasă a contractului [126, p. 296]. Dacă părţile nu au prevăzut nimic în legătură cu destinaţia bunului, aceasta urmează a fi apreciată în funcţie de circumstanţe (natura lucrului, destinaţia anterioară a acestuia, obiceiul locului etc.).

Dacă nu s-a prevăzut altfel în contract, se consideră[47] că locatarul poate să exercite o profesiune liberală (de exemplu avocatura) sau chiar o meserie (croitoria), cu condiţia de a nu schimba destinaţia bunului (de exemplu, transformarea acestuia în atelier

[47] Francisc Deak, *op. cit.* (2001), p. 186.

mecanic). Simpla venire a clientelei nu are semnificația schimbării destinației[48][100, p.920-921]. Mai mult, dacă în contract se menționează profesiunea locatarului, se poate prezuma acordul proprietarului pentru exercitarea acelei profesiuni.

În cazul în care locatarul nu întrebuințează bunul – total sau parțial – conform destinației sau efectuează transformări neautorizate, locatorul va putea cere repunerea lucrului în starea anterioară sau rezilierea contractului cu daune-interese (despăgubiri – în exprimarea C. civ. R.M.). Se recunoaşte de către ambele legislații (română şi moldovenească) posibilitatea locatarului de a efectua lucrări de mică însemnătate care nu schimbă destinația lucrului (de exemplu unele lucrări de design interior, schimbarea anumitor componente la instalația sanitară, sau electrică, montarea de parchet sau geam termopan, montarea unui motor pe o ambarcațiune cu vele, instalarea unui CD-player în autoturismul închiriat etc.). Însă, cu privire la aceste modificări, chiar dacă sunt de mică însemnătate, se recunoaşte locatorului dreptul ca la încetarea contractului să ceară repunerea lucrului în situația anterioară, iar dacă nu o cere, atunci va fi ținut să plătească despăgubiri locatarului, pentru îmbunătățirile aduse bunului [169, p. 34-39;32-36].

În doctrina din Republica Moldova [87, p. 137-138] se arată că în ceea ce priveşte soarta îmbunătățirilor aduse bunului de către locatar, legiuitorul nu prevede nimic deosebit pentru aceste acțiuni însă stabileşte diferite consecințe în funcție de existența sau nu a acordului locatorului (art. 909, C. civ. R.M.), prevăzându-se atât pentru locatar, cât şi pentru locator posibilități similare cu cele din legislația românească, de recuperare a cheltuielilor, sau readucere a lucrului în starea anterioară acestor îmbunătățiri.

II. Obligația efectuării reparațiilor locative (de întreținere curentă a bunului)

Din obligația de a întrebuința lucrul ca un bun proprietar, rezultă obligația de a întreține lucrul în tot timpul locațiunii în stare de întrebuințare, astfel cum a fost predat.
Prin aceasta este stabilit că locatarul trebuie să efectueze reparațiile mici, de simplă întreținere – conform art. 888 lit. b şi d, C. civ. R.M.; art. 1447-1449, C. civ. r.; art. 1394, alin. 2, 1407 Pr. N. C. civ. r., chiar dacă este admis (art. 893 C. civ. R.M.; art. 1431-1434 C. civ. r.;) că el nu este răspunzător de uzura normală a bunului dacă acesta a fost utilizat în conformitate cu prevederile contractului (art. 893, C. civ. R.M.).

[48] A se vedea în acest sens, H, L et J. Mazeaud, *op. cit.*, p. 920-921, nr. 1126.

Aceste reparații, indiferent de natura lor – chiar dacă sunt locative – **nu cad în sarcina locatarului dacă au fost cauzate prin vechime sau forță majoră** [161, p. 84; 176, p.45-53] – **art. 1448, C. civ. r.**

Ceea ce trebuie semnalat aici, referitor la legislația Republicii Moldova, cât şi a României (Proiectul Noului Cod civil), este că *în nici una dintre acestea nu există o prevedere similară celei din art. 1448 C. civ. r.*, *deşi aceasta este de natură a proteja drepturile locatarului, precum şi de a asigura o derularea firească a raporturilor contractuale.*

Ca urmare, opinia noastră este că, ***de lege ferenda se impune, atât din partea legiuitorului român, cât şi din partea legiuitorului Republicii Moldova***, ***a avea în vedere completarea dispozițiilor Codului civil în acest sens.***

Mai trebuie făcută sublinierea că *locatarul nu este răspunzător nici de degradările suferite de bun din culpa locatorului, ori din viciile lucrului sau din caz fortuit* [126, p.298], într-o atare situație însă, revenindu-i sarcina probei.

Aici din nou considerăm necesar să atragem atenția că nu din doctrină şi practica judecătorească ar trebui să rezulte în primul rând astfel de reguli, ci ele ar trebui, *de lege ferenda*, să fie statuate în cadrul reglementărilor viitorului Cod civil român.

Vom sublinia de asemenea că, este unanim admis ca în cazul în care degradarea se datorează culpei locatarului, acesta va fi ținut să facă reparațiile pe cheltuiala sa, chiar dacă nu sunt locative. Tot astfel, dacă întârzierea în efectuarea reparațiilor locative provoacă stricăciuni mai importante, locatarul este obligat la efectuarea reparațiilor necesare (art. 889, alin. 2, coroborat cu art. 908, alin. 3 C. civ. R.M.; art. 1447-1449 C. civ. r.[49]; art. 1404, alin. 1, Pr.N.C.civ.r.).

Locatarul răspunde, de asemenea, de stricăciunile şi pierderile provocate de persoanele familiei sale sau de sublocatari. Prin folosirea sintagmei „persoanele familiei sale" legiuitorul a avut în vedere nu numai membrii propriu-zişi ai familiei, ci şi persoanele cărora le-a permis accesul la bun (prepuşi, persoane tolerate, vizitatori etc.) – art. 895, C. civ. R.M.; 1434 C. civ. r.).

În fine, precizăm că dacă locatarul nu efectuează reparațiile locative, locatorul poate cere daune-interese, *dar numai la încetarea locațiunii*, soluția explicându-se prin aceea că inconvenientele lipsei de întreținere sunt suportate de locatar până în acel moment. Rezilierea contractului poate fi cerută de către locator doar în cazul în care neefectuarea reparațiilor locative poate provoca deteriorarea sau chiar pieirea lucrului dat

[49] Enumerarea reparațiilor locative din aceste articole nu este limitativă.

în locațiune, în această situație locatorul putând acționa în timpul locațiunii cerând efectuarea reparațiilor în contul locatarului.

■ În Codul civil al Republicii Moldova, în art. 888, lit. c, se prevede pentru locatar obligația de **a acoperi cheltuielile curente de folosire şi întreținere normală a bunului.** În doctrină [80, p. 508] arată că dacă în locațiune a fost dat un automobil, cheltuielile curente se referă la alimentarea lui cu combustibil, ulei, efectuarea reviziei tehnice etc. În alte cazuri achitarea cheltuielilor curente de folosire şi întreținere presupun efectuarea curățeniei bunului închiriat, achitarea serviciilor comunale ş.a.

În legislația românească această obligație nu este prevăzută expres, şi nici doctrina nu o aminteşte, întrucât s-a considerat că este subînțeleasă. Totuşi, ***de lege ferenda, apreciem că legiuitorul român ar putea avea în vedere includerea ei în cadrul dispozițiilor Proiectului Noului Cod civil român.***

III. Obligația de plată a chiriei

Cea mai importantă obligație a locatarului – obligația de plată a chiriei – reprezintă echivalentul folosinței bunului, şi trebuie efectuată în cuantumul stabilit în contract (art. 886 din C. civ. R.M.; art. 1429, pct. 2 C. civ. r., respectiv, art. 1402 Pr.N.C.civ.r.), printr-o prestație unică sau prin mai multe prestații succesive, plata unor cheltuieli suplimentare fiind obligatorie numai în cazul existenței unui acord între părți (art. 886, alin. 2, C. civ. R.M.). În cazul în care scadența obligației de plată a chiriei nu a fost stabilită contractual şi nici nu poate fi determinată prin natura bunului sau după obiceiul locului, locatarul este obligat să plătească chiria imediat după contractarea locațiunii, deoarece din acest moment plata chiriei devine exigibilă.

Dacă părțile nu au stabilit *locul* unde urmează a se plăti chiria, plata se va face la domiciliul (sediul) locatarului, nefiind portabilă, ci *cherabilă*, conform art. 1104 alin. 1 şi 3 C. civ. r.; art. 1233, alin. , lit. 4, Pr. N. C. civ. r.

În continuare supunem analizei, în special două aspecte referitoare la prețul locațiunii, şi anume: ***restabilirea echilibrului valoric al prestațiilor părților pe parcursul derulării contractului*** şi ***răspunderea locatarului pentru plata chiriei.***

■ Cazul restabilirii echilibrului valoric dintre prestațiile părților

O problemă specială, analizată în unele lucrări din doctrina românească şi străină [166, p.86-88; 76, p.326] şi care deseori a ridicat dificultăți în practica judiciară se referă la

situația în care se produce o *rupere a echilibrului valoric între prestațiile părților contractante.*

Cu privire la acest aspect, ținând cont de textele legislative în vigoare ale României şi Republicii Moldova, ne-am pus firesc întrebarea: *clauzele contractului vor fi modificate în continuare pe cale judiciară, sau ar fi mai eficientă modificarea lor pe cale convențională în baza unui text de lege*?

În doctrina menționată mai sus, s-a formulat ***teoria impreviziunii***, potrivit căreia, *părțile care încheie un contract de lungă durată, subînțeleg (la încheierea acestuia) condiția ca, împrejurările economice să rămână aproximativ aceleaşi pe toată durata contractului.* În consecință, ulterior, în caz de dezechilibru între prestații, partea afectată de aceste modificări va fi îndreptățită să ceară: fie *revizuirea clauzelor contractului*, fie *chiar rezilierea acestuia.*

Doctrina şi practica sunt unanime în a accepta că singura şi cea mai viabilă soluție în caz de dezechilibru al contraprestațiilor părților contractante, constă în aceea că *instanțele judecătoreşti pot admite majorarea chiriei în raport de indicele de inflație*, dacă sunt îndeplinite condițiile impreviziunii [166, p.130-138], rezultate din interpretarea prevederilor art. 970, C. civ. r., prin care se statuează: „*convențiile trebuie executate cu bună-credință şi obligă nu numai la ce este expres într-însele, dar şi la toate urmările ce echitatea, obiceiul sau legea le dă obligației, după natura sa"*.

În opinia noastră optica legiuitorului consacrată până acum – care a avut şi are în vedere ca temei de text prevederile celor două articole mai sus menționate (care-i conferă locatorului posibilitatea de a se adresa instanței de judecată pentru majorarea chiriei) – este depăşită, temei pentru care, *de lege ferenda*, *legiuitorul ar putea statua dispoziții într-un articol din cadrul Proiectului Noului Cod civil, prin care să se prevadă (similar art. 887 din Codul civil al Republicii Moldova) temeiurile şi modalitățile de modificare a chiriei (restabilire a echilibrului valoric al prestațiilor părților).*

Astfel, credem noi, *s-ar putea conferi părților posibilitatea de a-şi fundamenta raportul contractual pe o dispoziție expresă în acest sens, ele putând înțelege să încheie contractul de locațiune cu respectarea prevederilor respectivului articol,* afară de cazul în care doresc să insereze dispoziții contrare acestuia, sau să renunțe la orice fel de clauze, prin care înțeleg să-şi asume orice risc determinat de schimbarea circumstanțelor raportului de locațiune.

Prin urmare, *numai în caz de litigiu* (care ar putea avea drept cauză spre exemplu pretențiile exagerate ale locatorului în acest sens, ori refuzul locatarului de plăti o chirie majorată) *se va recurge la intervenția instanței de judecată.*

În concret apreciem că formula care ar trebui adoptată pentru articolul amintit, ar putea fi aproximativ următoarea:

„***Art. 1403[1] Temeiuri şi condiții de modificare a chiriei***

(1) Cuantumul chiriei poate fi modificat pe parcursul derulării contractului, prin acordul părților.

(2) Dacă pe parcursul contratului de locațiune, din cauza condițiilor economice, se creează un dezechilibru valoric între prestații, locatorul şi locatarul vor putea proceda la renegocierea contractului;

(3) Renegocierea contractului de locațiune se va face printr-o notificare adresată de către locator locatarului, în termen de maxim 15 zile de la data la care a intervenit situația prevăzută la alineatul precedent, obligația locatarului de a răspunde notificării fiind corelativă în ceea ce priveşte termenul de răspuns".

(4) *Rezilierea de plin drept a contractului, operează doar în cazul în care situația creată face imposibilă executarea în continuare a acestuia.*

Bineînțeles, față de o asemenea propunere, se impune să argumentăm că, în opinia noastră *forța contractului trebuie să reiasă din intangibilitatea sa*, *acordul de voință al părților trebuind să fie considerat, datorită supleței sale, mai puternic față de intervenția judecătorului*.

■ Un alt aspect analizat, aşa cum precizam mai sus, este cel referitor la ***răspunderea pentru plata chiriei în caz de pluralitate de locatari***.

Nici legiuitorul Republicii Moldova şi nici cel al României de la 1864 sau din 2004 nu au consacrat expres în textele referitoare la locațiune *solidaritatea la plata chiriei*, motiv pentru care este unanim admis că în caz de pluralitate de locatari, răspunderea acestora este conjunctă, fiecare putând fi obligat să achite numai partea de chirie corespunzătoare (spre exemplu, dacă o sală de sport este închiriată la trei atleți, fiecare datorează o treime din cuantumul chiriei fixate), întrucât răspunderea este contractuală.

Aceasta rezultă din dispozițiile art. 531 C. civ. R.M. [80, p.60] – „*O obligație solidară nu se prezumă, ci se naşte prin act juridic...*" – şi cele ale art. 1041 C. civ. r. – „*Obligația solidară nu se prezumă; trebuie stipulată expres...*".

Dacă însă părțile renunță expres la divizibilitate, oricare dintre colocatari poate fi obligat să plătească întreaga sumă datorată cu titlu de chirie. În cazul existenței mai multor

locatori, oricare dintre ei poate să încaseze întreaga creanța şi să dea chitanță liberatorie locatarului.

În fine, vom aminti că obligațiile solidare pot lua naştere în temeiul *actului juridic*, *în temeiul legii*, *în temeiul caracterului divizibil al obligației*, dar se admite unanim în literatura de specialitate din Republica Moldova şi România că de fapt şi în cazul caracterului indivizibil al obligației tot legea este temei al solidarității [80, p. 60; 120, p.36; 126, p.297].

Dacă locatarul nu îşi execută obligația de plată a chiriei sau o execută necorespunzător, locatorul are un drept de opțiune între:

- a cere *executarea silită a obligației de plată a chiriei,* printr-o acțiune personală, derivată din contractul de locațiune, prescriptibilă în termenul general de prescripție. Începutul cursului prescripției coincide cu data la care obligația de plată a chiriei devine exigibilă; dacă plata urmează a se face prin mai multe prestații succesive, atunci pentru fiecare rată de chirie curge o prescripție diferită;

- a cere *rezilierea contractului de locațiune,* dacă neexecutarea produce locatorului o vătămare semnificativă;

- a invoca *excepția de neexecutare a contractului,* în cazul în care lucrul nu s-a predat, iar chiria urma să fie plătită anticipat.

Este admis în practica judecătorească [126, p. 298] aceea că, *în cazul în care între părți nu a existat un contract de locațiune, proprietarul imobilului ocupat de o altă persoană nu poate să pretindă o sumă de bani drept chirie*, fiind însă îndreptățit să solicite echivalentul lipsei de folosință [126, p. 299], în baza principiului îmbogățirii fără just temei.

Apreciem totodată că **asemănător cumpărătorului în contractul de vânzare-cumpărare, şi locatarul care este în situația de a fi amenințat de evicțiune, are dreptul de a suspenda plata chiriei**. ***Astfel, având în vedere că o atare situație nu a fost încă prevăzută în Codul civil al României sau cel al Republicii Moldova, apreciem că reglementarea unei dispoziții în acest sens ar putea fi avută în vedere, de lege ferenda, de către legiuitorii celor două țări.***

Trebuie menționat şi faptul că în situația în care lucrul închiriat a fost vândut, şi noul locator (proprietar) nu-l înştiințează pe locatar, plata făcută vechiului proprietar este valabilă.

Tot astfel, dacă prețul locațiunii urma să fie plătit cu anticipație şi lucrul nu s-a predat, locatorul poate invoca excepția de neexecutare a contractului (*exceptio non*

adimpleti contractus). Iar dacă locatorul a decedat, moştenitorii săi sunt îndreptăţiţi să ceară plata chiriei, în caz de refuz fiind admisibilă acţiunea lor împotriva chiriaşului, pentru rezilierea contractului[50].

În ceea ce priveşte **dovada plăţii chiriei**, se obişnuieşte ca locatorul să elibereze debitorului său chitanţe care, dacă sunt date fără nici un fel de rezervă, fac să se prezume plata şi pentru termenele anterioare. De asemenea, constatând primirea unor sume de bani, aceste chitanţe fac dovada relativă şi faţă de terţi cu privire la data menţionată în cuprinsul lor; această excepţie de la regula consacrată de art. 1182 C. civ. r. („*Data scripturii private nu face credinţă în faţa persoanei a treia interesate*...”), este justificată de inconvenientele ce ar putea apărea în cazul în care înscrisuri atât de frecvente ar fi supuse formelor prevăzute de lege, pentru ca data lor să fie opozabilă terţilor.

IV. Obligaţia de restituire a lucrului

Dobândind decât un drept de folosinţă temporară asupra lucrului luat în locaţiune, locatarul este ţinut să îl restituie la încetarea contractului, nemaiavând nici un temei pentru a-l deţine (art. 908 C. civ. R.M; art. 1431-1432 C. civ. r.; art. 1730-1731 C. civ. fr.).

Bineînţeles, bunul trebuie restituit în starea în care acesta a fost primit, starea bunului apreciindu-se prin inventarul întocmit la primirea bunului (în lipsa unui inventar, starea bunului se prezumă relativ a fi fost una bună). Prezumţia predării bunului în bună stare, incidentă prin dispoziţiile art. 1431 şi 1432 C. civ. r., art. 1731 C. civ. fr., poate fi combătută prin proba contrară, care se poate face prin orice mijloc de probă, chiar prin martori, până la orice valoare, deoarece este vorba de un fapt juridic, iar nu de un act juridic.

În ambele legislaţii (românească şi a Republicii Moldova – art. 1432, 1434, 1447, 1448, C. civ. r.; şi art. 908, C. civ. R.M. –, precum şi în cea franceză (art. 1731, 1732, 1735), este admis că deşi *locatarul nu răspunde pentru uzura normală a bunului*, ori pentru degradările suferite de acesta din cauza vechimii, forţei majore şi a cazului fortuit, *el este răspunzător pentru degradările bunului atunci când acestea provin din culpa sa* (a folosit bunul neţinând cont de destinaţia stabilită prin contract, ori nu l-a îngrijit ca un bun proprietar), ori pentru cele survenite din vina membrilor familiei sale, sau a persoanelor familiei sale precum şi din vina sublocatarului ori a unui terţ. Această obligaţie – se arată

[50] Curtea de Apel Galaţi, în volumul: *Sinteză de practică judiciară a Curţii de Apel Galaţi, iulie 1993 - decembrie 1994*, p. 86.

în doctrina din Republica Moldova [80, p. 521] – este corelativă dreptului legal al locatarului de a permite accesul la bunul său şi altor persoane.

Pe de altă parte, dacă locatarul a făcut lucrări de construcţii sau plantaţii, ele devin prin accesiune proprietatea locatorului, locatarul fiind considerat un constructor de rea-credinţă, întrucât el ştia că este un detentor precar care construieşte/plantează pe terenul altuia. Însă, în lipsa rambursării cheltuielilor făcute de locatar cu aceste construcţii sau plantaţii, locatorul nu are dreptul de a cere o majorare de chirie pentru sporirea confortului astfel realizat.

La restituirea bunului (în lipsă de convenţie) locatorul va avea un drept de opţiune între: *a-l obliga pe locatar să ridice construcţiile sau plantaţiile pe cheltuiala proprie sau chiar de a cere daune-interese acestuia*, ori *de a plăti valoarea materialelor şi preţul muncii locatarului*, sau de a plăti o sumă egală cu aceea a creşterii valorii fondului dacă înţelege să-şi însuşească aceste lucrări – condiţia cerută aici, fiind aceea ca locatarul să fie de bună-credinţă (art. 494, alin. 3, C. civ. r.).

În Codul civil al Republicii Moldova (art. 909) se prevede asemănător în privinţa „soartei îmbunătăţirilor" efectuate de către locatar asupra bunului închiriat, dar cu unele nuanţări, respectiv: locatarul are dreptul de a separa *îmbunătăţirile efectuate cu permisiunea (alin. 2), sau fără permisiunea locatorului (alin. 3)*, fără a deteriora însă bunul. La cererea locatorului – se arată în alin. 3 al articolului – construcţiile neautorizate de el urmează a fi demolate de către locatar sau pe contul lui.

Dacă bunul va fi deteriorat prin separarea acestor îmbunătăţiri, în cazul în care acestea au fost efectuate fără permisiunea locatorului, ele devin proprietatea locatorului, conform alin. 2 al articolului. Dacă au fost efectuate cu permisiunea locatorului şi separarea lor ar fi dăunătoare pentru bun, atunci locatarul va putea cere locatorului compensarea valorii lor, dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Cu privire la reglementarea legală din Codul civil român, privind construcţiile sau plantaţiile efectuate de către locatar pe terenul locatorului, având în vedere modificările propuse prin Proiectul Noului Cod civil român (*trecerea dreptului de folosinţă al locatarului între drepturile reale* – prin art. 426), ar trebui să admitem că dispoziţiile art. 494 din C. civ. r. în vigoare (ce reglementează situaţia lucrărilor sau plantaţiilor efectuate de către locatar pe terenul locatorului), *ar trebui modificate şi ele de lege ferenda, întrucât acestea vizează dreptul de folosinţă al locatarului ca fiind o detenţie precară, iar nu un drept real.*

Nu vom insista aici asupra unei astfel de probleme, întrucât ea face obiectul unei analize dezvoltate în cadrul subsecțiunii referitoare la „*Natura juridică a dreptului de folosință al locatarului*”, cadru în care vom vedea pe ce temeiuri plasarea acestui drept în sfera drepturilor reale poate fi considerată una neinspirată.

În continuare trebuie arătat că, dacă la sfârşitul locațiunii locatarul refuză să predea bunul închiriat, locatorul poate să solicite instanței pe debitorul său la restituire, în acest scop putând intenta o acțiune personală întemeiată pe contractul de locațiune sau printr-o acțiune în revendicare (dacă are calitatea de proprietar al bunului, pe care trebuie să o şi dovedească).

În Codul civil al Republicii Moldova (art. 910 – *Consecințele nerestituirii la timp a bunului închiriat*) se prevede pentru locator dreptul de a cere plata chiriei pentru toată durata întârzierii, ori repararea prejudiciului, dar numai în partea neacoperită de chirie [80, p. 523].

În fine, cu privire la **obligația de restituire a lucrului închiriat**, trebuie făcută sublinierea că, spre deosebire de Codul civil al Republicii Moldova şi Codul civil român în vigoare, legiuitorul român a pierdut din vedere statuarea unor dispoziții în acest sens în cadrul Proiectului Noului Cod civil, temei pentru care ***de lege ferenda apreciem că se impune includerea în acest Proiect a unor dispoziții similare celor cuprinse în art. 1431, C. civ. r., cu următoarele completări***:

(1)„Locatarul trebuie să restituie lucrul în starea în care l-a primit, conform inventarului, dacă s-a făcut un asemenea inventar; *în lipsa unui inventar, starea bunului se prezumă relativ a fi fost bună*;

(2) Locatarul nu este răspunzător de pierderea sau deteriorarea bunului provenită din cauza vechimii, forței majore, *ori a cazului fortuit*;

(3) *Pentru toată durata întârzierii în predarea lucrului, locatarul va fi obligat la plata chiriei şi daune-interese.*

V. Obligația de apărare contra uzurpărilor

Potrivit art. 1433 C. civ. r.; art. 1768 C. civ. fr., **locatarul mai este obligat de a apăra bunul închiriat contra uzurpărilor** [98, p.190-191; 156, p.156; 126,p. 298; 132,p.247; 91,p.183; 140,p.123].

Prin „uzurpare” trebuie înțeleasă *orice atingere, provenită de la un terț, asupra proprietății sau posesiei lucrului dat în locațiune* [98, p. 190]. Obligația de apărarea contra uzurpării, presupune ca, în cazul în care locatorul nu are cunoştință de încercarea de uzurpare din partea unui terț, locatarul să îl înştiințeze pe locator în termen util despre aceasta, pentru a fi în măsură să se apere contra unei astfel de încercări (astfel încât locatorul să nu piardă nici acțiunea posesorie).

Dacă locatarul neglijează să-l informeze pe locator, atunci va răspunde pentru prejudiciul suferit de către acesta în urma neînştiințării, suportând daune-interese şi cheltuieli de judecată (art. 1433, alin. 2, C. civ. r.), în acelaşi sens statuându-se şi prin art. 1768 din Codul civil francez.

Textul art. 1433 din Codul civil român în vigoare, este următorul:

„(1) Locatarul este dator a apăra lucrul închiriat contra uzurpațiunilor;

(2) Urmând uzurpațiune, este dator a înştiința pe locator în termenul ce s-ar fi pus spre cercetare. Călcând această datorie, rămâne dator de daune şi speze.

Evident, redarea textului (arhaic, de altfel) din Codul civil român în vigoare, a fost făcută în acest cadru din două motive, şi anume: în primul rând se constată *lipsa unei astfel de dispoziții din cadrul Codului civil al Republicii Moldova;* în al doilea rând, se constată o *excludere din Proiectul Noului Cod civil, a prevederilor mai sus citate de către legiuitorul român din 2004*.

Având în vedere aceste aspecte, ***de lege ferenda,*** **se impune completarea Codului civil al Republicii Moldova şi a Proiectului Noului Cod civil român, cu încă un articol, care să aibă aproximativ următorul conținut:**

Art (...) – Înştiințarea locatorului despre încercarea de uzurpare

(1) Locatarul este obligat să apere lucrul închiriat contra uzurpărilor. În acest sens, îl va anunța în timp util pe locator de orice astfel de încercare venită din parte unei terțe persoane, prin care s-ar putea aduce atingere proprietății sau posesiei bunului închiriat.

(2) În caz de neglijență în informarea locatorului despre încercarea de uzurpare, locatarul va fi obligat la plata de daune-interese.

VI. Răspunderea pentru incendiu

Obligația de a restitui lucrul şi de a-l menține în starea primită, mai face răspunzător pe locatarul unei clădiri de pagubele pricinuite de incendiu, dacă nu va dovedi

că incendiul a provenit din caz fortuit (spre exemplu un scurt-circuit generat de metalizarea unei prize, confecționată din bachelită), forță majoră sau dintr-un defect de construcție ori prin comunicarea focului (fără greşeala locatarului) de la o casă vecină (art. 1435 C. civ. r.; art. 1733 C. civ. fr.).

Deosebit de cele două articole citate aici, în Codul civil al Republicii Moldova, în art. 892, alin. 2 se prevede că „... locatarul nu răspunde de prejudiciul cauzat prin incendiu dacă nu se va demonstra că el se datorează faptei locatarului *sau a persoanelor cărora acesta le-a permis folosința sau accesul la imobil*". Este aşadar necesar – se precizează în doctrina din Republica Moldova – ca acele cauze de „vătămare" materială a bunului închiriat (deteriorare, pierdere a unor părți componente ale acestuia, ş.a.) să fie de ordin subiectiv, adică să depindă într-o anumită măsură de acțiunile sau inacțiunile locatarului sau ale terțelor persoane cărora le-a permis folosința bunului sau accesul la acesta [80, p.510-511].

Această statuare, privind răspunderea locatarului pentru deteriorarea bunului închiriat de către persoanele cărora acesta le-a permis folosința bunului sau accesul la el, ***apare în opinia noastră ca fiind una cel puțin necesară, motiv pentru care apreciem că legiuitorul român ar trebui să o aibă în vedere, de lege ferenda.***

În continuare, **considerăm necesară analiza, în principal, a două probleme de natură practică, semnalate de doctrină, dar care nu-şi găsesc „ecoul" în reglementarea codurilor civile** (Codul civil român în vigoare, Proiectului Noului Cod civil român, Codul civil al Republicii Moldova) şi anume: ***răspunderea pentru incendiu în caz de pluralitate de locatari*** şi ***răspunderea pentru incendiu în cazul în care locatorul-proprietar foloseşte şi el o parte din imobilul închiriat.***

Astfel, **în caz de pluralitate de locatari**, este unanim admis că *fiecare răspunde de pagubele pricinuite prin incendiu proporțional cu valoarea locativă a părții de imobil ce o ocupă*. *Deci, răspunderea lor* – întrucât este contractuală, iar nu delictuală – *va fi conjunctă, iar nu solidară* [98, p.156-157; 156,p.299; 126,p.248; 132,p.184-185; 91,p.122-123], exonerarea de răspundere a fiecărui colocatar fiind posibilă dacă oricare dintre ei va dovedi că incendiul a izbucnit în partea ocupată de altul, sau că nu a putut izbucni în partea pe care o ocupă.

Dacă însă se dovedeşte că *incendiul a izbucnit* (fără culpă din partea vreunui locatar – s.n.) *într-o parte comună a imobilului, care se găseşte în întreținerea şi administrarea locatorului, toți locatarii vor fi exonerați de această răspundere*, întrucât incendiul nu a izbucnit în partea ocupată de ei [98, p. 190].

■ În cazul în care **locatorul-proprietar foloseşte şi el o parte a imobilului închiriat**, *problema suportării pagubelor provocate de incendiu este foarte controversată* [98, p.190].

Aprecierea care se face de către autorul doctrinar român Francisc Deak (de natură a clarifica controversa) este în sensul că *faptul locuirii proprietarului în imobil nu poate duce, în sine, la înlăturarea răspunderii locatarilor în condiţiile art. 1435 C. civ. r.; art 892 alin. 2 C. civ. R.M.; art. 1733 C. civ. fr.* Astfel, pentru a fi exoneraţi de răspundere, ei trebuie să dovedească fie împrejurările prevăzute de articolul 1435 C. civ. r., fie că incendiul a izbucnit într-o parte a imobilului ocupată de proprietar, ori că nu a putut izbucni în partea folosită de ei [98].

Având în vedere cele expuse, privind lipsa din reglementările româneşti (Proiectul Noului Cod civil) şi cele ale Republicii Moldova a unor prevederi legale de natură a statua asupra aspectelor analizate, apreciem că ***de lege ferenda se impune:***

I. ***Din partea legiuitorului român***, *reincluderea în cadrul Proiectului Noului Cod civil a dispoziţiilor referitoare la răspunderea locatarului pentru incendiu, în aproximativ următorul conţinut şi cu următoarele completări:*

Art .... Răspunderea pentru incendiu

(1) Locatarul unui imobil este răspunzător pentru incendiul provocat din culpa sa, *ori a persoanelor cărora acesta le-a permis folosinţa sau accesul la imobilul închiriat*, afară de cazul în care dovedeşte că incendiul a izbucnit din caz fortuit sau forţă majoră, defect de construcţie ori prin comunicarea focului de la un imobil vecin;

(2) ***În caz de pluralitate de locatari,*** exonerarea de răspundere este posibilă numai dacă se va face dovada, de către fiecare dintre colocatari, că incendiul a izbucnit în partea ocupată de alt colocatar, sau că nu a putut izbucni în partea ocupată de el;

(3) ***Izbucnirea incendiului în partea ocupată de locator*** îl exonerează de răspundere pe locatar sau colocatari, afară de cazul în care se face dovada culpei vreunuia sau a mai multor colocatari, dispoziţiile alineatului 1 şi 2 aplicându-se corespunzător;

II. ***Din partea legiuitorului Republicii Moldova,*** modificarea şi completarea reglementărilor privitoare răspunderea pentru incendiu (cuprinse în art. 892 c. civ. R.M.), potrivit modelului arătat mai sus.

2.3. Transmiterea drepturilor dobândite prin locaţiune: sublocaţiunea şi cesiunea locaţiunii

2.3.1. Sublocaţiunea

Întrucât în mod obişnuit locaţiunea nu prezintă un caracter *intuitu personae*, drepturile părţilor contractante se pot transmite *inter vivos* (de exemplu locatorul poate transmite dreptul la chirie prin sublocaţiune sau o cesiune de creanţă) sau *mortis causa* (art. 1440 C. civ. r.; art. 902 C. civ. R.M.; art. 1742 C. civ. fr.), cu precizarea că, spre deosebire de actele *inter vivos* de transmitere a locaţiunii – unde se pot transmite doar drepturi, iar nu şi obligaţiile, locatarul rămânând în continuare răspunzător faţă de locator [98, p. 192-193; 156,p.157-158; 120,p.138-139] –, prin cele *mortis causa*, se transmit nu numai drepturile, dar şi obligaţiile părţilor contractante, inclusiv cele rezultate din contractul de sublocaţiune sau de cesiune a locaţiunii.

Aşadar, legea prevede pentru locatar posibilitatea de a transmite dreptul său de folosinţă unui terţ, în tot sau în parte, în baza unui contract de sublocaţiune (art. 1418, alin. 1 C. civ. r.; art. 894 C. civ. R.M., art. 1717 C. civ. fr.; art. 1870 C. civ. R. Quebec).

După cum rezultă din prevederile articolelor citate, prin „**sublocaţiune**" se înţelege acel *contract prin care locatarul, ca titular al unui drept de folosinţă dobândit printr-un contract de locaţiune valabil, transmite dreptul său de folosinţă unei terţe persoane, numite sublocatar, în schimbul unei chirii.*

Dreptul locatarului de a transmite dreptul de folosinţă dobândit este condiţionat însă de îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiţii:

a. **Sublocaţiunea să nu fi fost interzisă expres prin contractul de locaţiune**, (art. 1418, alin. 2 C. civ. r.; art. 894, alin. 1, C. civ. R.M.; art. 1717 C. civ. fr.; art. 1573 C. civ. it.; art. 1870 C. civ. R. Quebec).

Există însă posibilitatea ca locatorul să înţeleagă a încheia locaţiunea în considerarea calităţilor personale ale locatarului (caz în care contractul devine *intuitu personae*), interzicând locatarului transmiterea folosinţei către o altă persoană, sau condiţionând sublocaţiunea de consimţământul său (expres sau tacit).

Cu privire la interdicţia sublocaţiunii, faţă de textele legale citate (excepţie făcând dispoziţiile alin. 3 al art. 894 din Codul civil al Republicii Moldova), Codul civil al Regiunii Quebec, Canada, prevede în art. 1871, alin. 1 şi 2 două obligaţii pentru locator, şi anume: *obligaţia de a prezenta locatarului un motiv temeinic privind refuzul acceptării*

sublocațiunii; de a informa locatarul asupra motivelor sale pentru refuz, *în termen de* 15 zile *de la primirea înştiinţării făcute de locatar, cu privire la intenţia sa de a subînchiria bunul luat în locaţiune*.

Considerăm aceste reglementări ca fiind complete şi totodată utile sub aspect practic, *întrucât prin intermediul lor se înlătură posibilitatea locatorului de a limita abuziv dreptul locatarului de a subînchiria*, exercitarea acestui drept al locatarului fiind dictată de foarte multe ori de împrejurări de ordin financiar ori de imposibilitatea de a folosi total ori parţial bunul, sau de a-şi exercita dreptul de folosinţă pentru o anumită perioadă.

Unii autori din România [120, p.138] subliniază că, *deoarece reprezintă o limitare a unui drept prevăzut de lege, interdicţia sublocaţiunii trebuie să fie prevăzută expres printr-o clauză contractuală neputând fi dedusă sau presupusă*.

Tot în doctrina românească se mai arată că în cazul unei clauze de interzicere a sublocațiunii *aceasta este supusă unei interpretări restrictive* (exemplu: stipulația *„nu se poate subînchiria”* se interpretează în sensul că subînchirierea parțială este permisă). De asemenea locatarul nu poate aduce dreptul de folosință ca aport social într-o societate civilă sau comercială în situația în care sublocațiunea a fost interzisă, deoarece aducerea ca aport echivalează cu o sublocațiune [159, p. 105].

Având caracterul unei *excepţii de la dreptul comun* şi *fiind* deci *de strictă şi imediată aplicare*, apreciată în contextul celor arătate mai sus cu privire la *importanța practică pe care o prezintă de multe ori pentru locatar sublocațiunea sau cesiunea locațiunii*, ***apreciem că legiuitorul român ar trebui să aibă în vedere statuarea în Proiectul Noului Cod civil, a unor dispoziții similare celor cuprinse în art. 1871 din Codul civil canadian (Quebec), prin care să reglementeze condițiile ce trebuie îndeplinite de către locator, cu privire la termenul de 15 zile de răspuns, şi motivele temeinice de refuz al consimțământului la subînchirierea sau cesiunea locațiunii de către locatar.***

b. A doua condiție ce trebuie îndeplinită pentru ca sublocațiunea să poată fi valabilă, are în vedere ca **sublocațiunea să nu conțină clauze contrarii celor cuprinse în contractul de locațiune**. Această condiție se referă, bineînțeles, pe de o parte la *perioada pentru care poate fi transmis dreptul de folosință* – care nu poate fi decât mai mică sau cel mult egală cu cea prevăzută pentru contractul de locațiune – iar pe de altă parte, la *destinația bunului (avută în vedere de părțile contractului de locațiune, ori dedusă din natura sau destinaţia anterioară a bunului, ori potrivit obiceiului locului)*.

Apreciem că această din urmă condiție trebuie respectată chiar şi în ipoteza în care sublocatarul a dobândit folosința numai asupra unei părți din lucrul deținut de locatar cu

titlu de locațiune. Spre exemplu, dacă locatarul închiriază o parte din imobil pentru amenajarea unei expoziții fotografice, sublocatarul nu va putea să îl folosească pentru organizarea unor activități sportive.

În aceste limite sublocațiunea poate fi convenită în condiții diferite față de contractul principal (de exemplu chirie mai mare sau mai mică, durată mai scurtă etc.) [98, p.192].

În cazul în care condițiile enunțate nu sunt îndeplinite, locatorul este în drept să solicite instanței de judecată: *executarea silită a obligație de a nu sublocaționa bunul* (aici există posibilitatea executării silite, întrucât este vorba de o *obligație de a nu face*, care nu prezintă caracter *intuitu personae*); *rezilierea contractului de locațiune* (cu daune-interese), dacă obligația neexecutată, sau executată necorespunzător poate fi considerată ca principală[51], instanța putând acorda locatarului un termen pentru a executa condițiile contractului.

Sublocațiunea încheiată cu respectarea condițiilor arătate, este valabilă, producând efecte între părți ca orice contract de locațiune. În această situație, locatorul nefiind parte contractantă, sublocațiunea nu produce efecte față de acesta (fiind o *res inter alios acta*); drepturile şi obligațiile dintre locator şi locatarul principal rămânând neatinse (art. 894, alin. 5 C. civ. R.M.).

În Codul civil al Republicii Moldova găsim o dispoziție referitoare la o acțiune directă pe care o are locatorul împotriva sublocatarului, *indiferent că el nu este parte în contract* (cu îndeplinirea a două condiții: existența unui prejudiciu cauzat locatorului însuşi sau altor locatari; legătura de cauzalitate dintre prejudiciu şi neexecutarea unei obligații contractuale de către sublocatar) [124, p. 513]. Această acțiune directă este reglementată de art. 896 C. civ. R.M., care sub titlul: ***Efectele neexecutării obligațiilor de către sublocatar***, prin care se prevede că „*În cazul în care neexecutarea unei obligații de către sublocatar cauzează un prejudiciu esențial locatorului sau altor locatari, locatorul poate cere rezilierea contractului de locațiune*”.

Potrivit dispozițiilor Codului civil român în vigoare, locatorul şi sublocatarul nu au nici o acțiune directă unul împotriva celuilalt, ei putând acționa numai pe cale *acțiunii*

[51] Spre exemplu, deşi sublocațiunea nu fusese expres interzisă, locatarul a permis sublocatarului să folosească autoturismul închiriat pentru a efectua transporturi de marfă, deşi locatorul îi închiriase locatarului bunul pentru a efectua transport de persoane.

oblice, prevăzută de art. 974 C. civ. r., (art. 1031 Pr.N.C.civ.r.)[52] locatorul putând promova acțiunea în revendicare împotriva sublocatarului care refuză restituirea lucrului închiriat.

Deşi Codul civil român în vigoare nu conferă locatorului o acțiune directă, în virtutea privilegiului său de locator (art. 1730 C. civ. r., analogic art. 637 C. civ. R.M. – *despre retenție în general* – s.n.) el poate sechestra mobilele sublocatarului aduse în imobilul închiriat, dar numai în limita chiriei datorate de sublocatar pentru trecut şi pentru chiria viitoare, chiar dacă chiria pentru viitor a fost plătită de sublocatar anticipat (art. 591-592, din Codul român de procedură civilă). Dispozițiile citate – se arată în doctrina românească – se explică prin faptul că existența privilegiului nu presupune existența unor raporturi juridice directe (şi deci nu pot servi nici ca temei pentru recunoaşterea unei acțiuni directe între locator şi sublocatar) [80, p. 193].

Această modalitate sinusoidală de reglementarea a raporturilor de locațiune-sublocațiune a fost rezolvată de către legiuitor în 2004, *printr-o reglementare similară celei cuprinse în art. 896 C. civ. R.M.,* prin crearea posibilității pentru locator de a intenta o acțiune directă împotriva sublocatarului.

Astfel, în alin. 3 al art. 1412 – *Efectele sublocațiunii. Acțiuni împotriva sublocatarului* – din Proiectul Noului Cod civil se prevede: „*Locatorul poate, de asemenea, să se îndrepte direct împotriva sublocatarului pentru a-l constrânge la executarea contractului de sublocațiune*" (*fără a se prevedea, precum în Codul civil al Republicii Moldova, posibilitatea rezilierii contractului de către locator, pe motiv de neexecutare culpabilă de către sublocatar a unei obligații cauzatoare de prejudiciu*).

În fine, trebuie subliniat că datorită caracterului accesoriu al sublocațiunii, potrivit reglementărilor româneşti, *desființarea sau încetarea contractului principal (locațiunea), atrage după sine desființarea sau încetarea sublocațiunii*, potrivit principiului *accesorium sequitur principale.*

2.3.2. Cesiunea locațiunii

În condițiile în care este permisă sublocațiunea, este permisă şi **cesiunea contractului de locațiune** de către locatar (art. 894, alin. 1 şi urm. C. civ. R.M.; art. 1418 C. civ. r.; art. 1410 şi 1411 din Pr. N. C. civ. r.; art. 1717, C. civ. fr.; art. 1573, C. civ. it.).

[52] În alin. 1 al articolului 1031, se prevede: "*Creditorul a cărui creanță este certă şi exigibilă poate, în numele debitorului său, să exercite drepturile şi acțiunile acestuia atunci când debitorul, în prejudicial creditorului, refuză sau neglijează să le exercite*". Mai departe, în alin. 2, se precizează: "*Creditorul nu va putea exercita drepturile şi acțiunile care sunt strâns legate de persoana debitorului*".

Cu toate acestea, este unanim admis că principiile care guvernează cele două instituții sunt diferite: spre deosebire de „*sublocațiune*” care înseamnă *un nou contract de locațiune* (având ca obiect asigurarea folosinței temporare, totale sau parțiale a unui lucru în schimbul unui preț numit chirie), *cesiunea locațiunii* reprezintă *o vânzare a dreptului de folosință* (*o cesiune de creanță cu titlu oneros*, conform art. 1391 C. civ. r.; art. 1198 şi urm. Pr. N. C. civ. r.; analogic – art. 556-566 C. civ. R.M.) [156, p. 158-159; 98,p.193; 126,p.302].

Din faptul că cesiunea are reguli proprii, rezultă următoarele *consecințe:*

- pentru opozabilitatea contractului față de terți *cesiunea trebuie să fie notificată locatorului sau acceptată de el prin act autentic*;

- deoarece Codurile civile ale celor două țări (România şi Republica Moldova) nu cunosc „cesiunea de obligație”, *obiectul cesiunii îl constituie nu contractul de locațiune, ci numai drepturile locatarului; acesta rămâne pe mai departe obligat față de locator;*

O precizare care se impune, întrucât este de natură a crea o „nuanțare accentuată” față de dispozițiile Codului civil român, o regăsim în doctrina din Republicii Moldova, unde se arată: „Noul Cod civil al Republicii Moldova admite şi cesiunea locațiunii, *care eliberează locatarul anterior de obligații, cu excepția cazului închirierii unui alt bun decât un imobil de locuit, dacă părțile nu au convenit altfel* ” [87, p. 125].

- contractul de cesiune *este cu executare dintr-o dată,* (*spre deosebire de sublocațiune, care este cu executare succesivă în timp, asemenea locațiunii*), *iar locatarul garantează numai existența dreptului de folosință în momentul încheierii contractului* (art. 1392 C. civ. r.; art. 1198, alin. 2 Pr. N. C. civ. r.; art. 556, alin. 1 C. civ. R.M.).

- prin intermediul cesiunii, cesionarul ia locul cedentului, în privința drepturilor dobândite prin contract;

- *cedentul, fiind un vânzător, nu are privilegiul locatorului de imobile* (art. 1730 C. civ. r., art. 1797 Pr. N. C. civ. r., analogic art. 637 C. civ. R.M. – *despre retenție în general* – s.n.), *de care se bucură locatarul principal* [98, p. 193-194];

- spre deosebire de sublocațiune, care poate fi dovedită potrivit regulilor generale în materie de locațiune, *cesiunea este supusă regulilor vânzării-cumpărării de creanțe.*

În doctrina românească se subliniază că *aceste reguli se aplică şi în cazul în care dreptul de folosință se transmite în schimbul unui alt drept de folosință, fiind vorba despre o dublă cesiune* [126, p.302].

2.4. Încetarea contractului de locațiune

Pe lângă acordul de voință al părților (rezilierea convențională) contractul de locațiune încetează prin: **denunțarea unilaterală**; **expirarea termenului**; **rezilierea contractului pentru neexecutare**; **pieirea bunului închiriat; desființarea (desfacerea) titlului locatorului**; în anumite condiții şi încetarea prin efectul **înstrăinării, prin acte între vii cu titlu particular a lucrului dat în locațiune** şi, conform lit. c), art. 903 C. civ. R.M., **în alte cazuri prevăzute de lege sau contract**.

În ceea ce priveşte transmisiunea *mortis causa* a lucrului dat în locațiune, trebuie precizat că **nici moartea locatorului şi nici cea a locatarului nu atrage după sine încetarea contractului** (art. 902, C. civ. R.M.; art. 1440 C. civ. r.; art. 1424 Pr. N. C. civ. r.; art. 1742, C. civ. fr.). De aici, rezultă că drepturile şi obligațiile trec asupra moştenitorilor – legali sau legatari universali, cu titlu universal, ori cu titlu particular [129, p. 195]. Însă, întrucât textele legale menționate nu au caracter imperativ, nimic nu se opune ca părțile să stipuleze contractual consecința încetării locațiunii în ipoteza decesului uneia dintre ele.

2.4.1. Cazul denunțării unilaterale a contractului de locațiune

Întrucât locațiunea nu poate fi perpetuă, dacă durata acesteia nu a fost stabilită, oricare dintre părțile contractante are dreptul de a denunța unilateral contractul (art. 1436, alin. 2 C. civ. r.; art. 1420, Pr. N. C. civ. r.; 1736, 1737 C. civ. fr.; 1591 C. civ. it.).

Denunțarea contractului de locațiune fiind un act juridic unilateral, produce efecte indiferent de vreun acord din partea contractantului concediat (Codul civil român denumeşte denunțarea unilaterală *concediu*), dar aceasta nu înseamnă că prin concediu se produce instantaneu încetarea contractului, legea obligând partea care înțelege să uzeze de această prerogativă, să respecte un *termen de preaviz* (art. 1443, C. civ. r.; art. 1420 Pr. N. C. civ. r.; art. 1748 C. civ. fr.). Mai mult, denunțarea unilaterală a contractului de locațiune *produce efecte chiar dacă nu a fost acceptată de partea concediată.*

Cu privire la termenul de preaviz se impun unele precizări.

În primul rând, vom reține că prin „*termen de preaviz*" se înțelege *intervalul de timp care trebuie să treacă pentru ca denunțarea unilaterală făcută de locator sau locatar să atragă încetarea contractului*.

Întrucât *termenul de preaviz nu are o durată stabilită prin lege*, se admite că *această durată urmează a fi stabilită de către părți*, *iar dacă ele nu ajung la un consens, durata urmează a fi stabilită potrivit obiceiului locului* (spre exemplu, dacă închirierea priveşte un autoturism, solicitarea unui termen de preaviz prea lung nu se justifică, întrucât locatarul poate găsi uşor un alt autoturism pe care să îl ia în locațiune).

Pe de altă parte, în doctrină [120, p.141; 98,p.196] se arată că *deoarece textele de lege nu au stabilit vreo condiție de formă pentru acest act juridic, înseamnă că anunțarea concediului poate fi făcută oricum, explicit sau implicit* – spre exemplu, în practica judecătorească din România s-a apreciat că „acțiunea de chemare în judecată a locatarului pentru evacuare, constituie manifestare neechivocă a voinței de denunțare a contractului" [53]. Însă, *rațiuni de ordin probatoriu, determină partea interesată să informeze în scris cealaltă parte contractantă*, despre intenția sa de a pune capăt locațiunii, iar *în cazul refuzului de a da dovadă de primire* de către partea concediată, *denunțarea se va face prin intermediul executorului judecătoresc*.

Comunicarea concediului şi expirarea termenului de preaviz atrag încetarea efectelor contractului de locațiune încheiat fără termen. Dacă ulterior încetării contractului aceleaşi părți doresc încheierea unei noi locațiuni, *va trebui ca ele să-şi manifeste voința în acest sens, simpla renunțare la efectele denunțării unilaterale neavând aptitudinea de a reînnoi vechiul contract.*

Bineînțeles, *este posibil ca printr-o clauză contractuală expresă, părțile să renunțe la formalitatea termenului de preaviz*, art. 1443 C. civ. r.; art. 1420 Pr. N. C. civ. r. neavând caracter imperativ, *caz în care la data anunțării concediului contractul va înceta*.

Cu privire la denunțarea unilaterală a contractului de locațiune, trebuie subliniat că:

- în Codul civil al Republicii Moldova nu este prevăzută această modalitate de încetare a contractului, Codul civil vorbind doar despre *rezilierea contractului din inițiativa locatorului (art. 906) sau a locatarului (art. 907)*.

Drept urmare, ***este necesar ca legiuitorul să aibă în vedere, într-o reglementare viitoare, codificarea (statuarea) acestei modalități de încetare a contractului de locațiune, potrivit dispozițiilor existente în Codul civil român în vigoare şi celor din Proiectul Noului Cod civil român, cu completările propuse mai jos;***

- în Codul civil român în vigoare, termenul de preaviz nu are prevăzută o durată, *aceasta fiind stabilită în practică – aşa cum aminteam mai sus – de către părți*,

[53] Tribunalul Suprem, secția civilă, decizia nr. 2628/1987, în *Legis*, Bucureşti, 1987.

iar în cazul în care ele nu ajung la un consens, ea urmând a fi stabilită potrivit obiceiului locului.

În această situație, ***apare necesar ca prin Proiectul Noului Cod civil român legiuitorul să stabilească o durată a termenului de preaviz de 15 zile pentru bunurile mobile; cea de 60 de zile stabilită pentru închirierea de locuințe*****,* **prin** art. 1431, alin. 1, Pr.N.C.civ.r., (pentru situația denunțării închirierii *pentru nevoile de locuit ale locatorului*) ***fiind rezonabilă, ar putea rămâne în continuare aşa cum a fost statuată.***

- textele de lege din Codul civil român în vigoare sau din Proiectul Noului Cod civil român, nu au stabilit vreo condiție de formă pentru denunțarea unilaterală a contractului de locațiune*.*

După cum subliniam mai sus, ***din rațiuni de ordin probatoriu, şi pentru simplificarea actualei proceduri*** *– greoaie şi sinusoidale* (chemarea în judecată a locatarului pentru evacuare, ca manifestare neechivocă a voinței de denunțare a contractului de către locator; denunțarea contractului prin intermediul executorului judecătoresc, în caz de refuz de dovadă din partea părții concediate) – ***de lege ferenda, se impune a se statua asupra necesității formei scrise a denunțării unilaterale a contractului de locațiune, cât şi asupra obligației părții concediate de a da dovadă de primire într-un anumit termen.***

2.4.2. Încetarea prin expirarea termenului. Limitele în care intervine tacita relocațiune

Potrivit legii – art. 903, lit. a, C. civ. R.M.; art. 1436, C. civ. r.; art. 1736 -1737, C. civ. fr.; art. 1877, C. civ. R.Quebec – în cazul în care termenul locațiunii a fost determinat prin voința părților sau prin lege, contractul încetează prin simpla trecere a termenului, fără a fi necesară respectarea vreunei formalități. Dar, întrucât textele de lege menționate nu au caracter imperativ, *părțile pot condiționa încetarea contractului de anunțarea concediului şi respectarea termenului de preaviz, ori pot să-şi rezerve dreptul de a denunța unilateral contractul, înainte de împlinirea termenului, fără respectarea termenului de preaviz* [98, p.197].

Trebuie subliniat aici că, față de Codul civil român în vigoare, Proiectul Noului Cod civil al României, nu conține reglementări speciale cu privire la *încetarea contractului de locațiune prin împlinirea termenului*, legiuitorul statuând prin dispozițiile art. 1061, *Cauzele de încetare a contractelor*, între care este prevăzută şi *ajungerea la termen.*

■ **Dacă, după expirarea termenului locațiunii, locatarul continuă să folosească bunul închiriat, iar locatorul nu îl împiedică, locațiunea se consideră reînnoită de drept,** conform art. 1437 şi 1452 C. civ. r.; art. 1414, Pr.N.C.civ. r.; analogic, art. 904, C. civ. R.M.; art. 1738 C. civ. fr.; art. 1941, 1942 C. civ. R. Quebec.

Această *reînnoire* este cunoscută în doctrină şi în practica judecătorească sub denumirea de ***tacita relocațiune*** sau ***tacita reconducțiune.***

Trebuie făcută însă distincția între două situații, şi anume:

- cea în care locatorul nu îl împiedică pe locatar a folosi în continuare bunul, acesta din urmă *plătind chiria* şi

- situația în care după expirarea termenului contractual şi decesul proprietarului, fostul chiriaş continuă să locuiască în imobil *fără a plăti în continuare chirie pentru folosința exercitată*.

Astfel, dacă în primul caz suntem în prezența unei veritabile relocațiuni, în cel de-al doilea caz nu putem vorbi despre relocațiune, într-o atare situație noul proprietar fiind îndreptățit să-l acționeze în justiție pe chiriaş pentru a fi evacuat, conform art. 1437 C. civ. r.[54] (art. 1738 C. civ. fr.; art. 1941, 1942 C. civ. R. Quebec). Evident, soluția evacuării ar fi în concordanță cu prevederea legală potrivit căreia locațiunea se consideră reînnoită dacă locatarul „rămâne şi este lăsat" în posesie, condiția privitoare la plata chiriei în continuare fiind subînțeleasă, deoarece plata chiriei constituie un element esențial al contractului şi o obligație principală a locatarului (art. 1411 şi 1429 pct. 2 C. civ. r., analogic: art. 875 C. civ. R.M., respectiv art. 1709 C. civ. fr.).

Tacita relocațiune, trebuie subliniat, *nu este o prorogare (prelungire) a contractului de locațiune, întrucât are ca efect încheierea unui nou contract de locațiune*, la data operării tacitei relocațiuni fiind necesar a fi îndeplinite condițiile de validitate ale contractului de locațiune, însă *dovada relocațiunii se poate face cu martori şi prezumții prin proba rămânerii şi lăsării locatarului în folosința bunului*, iar nu prin înscrisul original, fie el şi autentic, constatator şi doveditor numai al contractului inițial [98,p.198].

De asemenea, considerăm necesară încă o precizare cu privire la ***condițiile în care intervine tacita relocațiune***.

Astfel, spre exemplu, în cazul în care dobânditorul dreptului de proprietate asupra unui apartament închiriat de fostul proprietar altei persoane îi face cunoscut chiriaşului că nu înțelege să prelungească valabilitatea contractului de închiriere, acesta trebuie să se îngrijească de obținerea altui spațiu locativ.

[54] Tribunalul Bucureşti, dec. nr. 597/1990.

Faptul că noul proprietar (reclamant în acțiunea de evacuare) a primit de la locatarul pârât în continuare echivalentul chiriei, nu este de natură să ducă la prelungirea contractului de închiriere, în sensul unei relocațiuni tacite[55].

■ În ceea ce priveşte *distincția* care se face în întreaga doctrină românească *între* ***prorogarea contractului şi tacita relocațiune***, vom observa că prevederile art. 904 C. civ. R.M. sunt *duale* ca şi înțeles al instituțiilor menționate, având în vedere denumirea sub care se găseşte articolul, şi conținutul său: ***„****Art. 904. Prelungirea contractului de locațiune" –* alin. 1: *„Dacă raporturile contractuale continuă* ***în mod tacit după expirarea contractului de locațiune,*** *acesta se consideră* ***prelungit*** *pe un termen nedeterminat*".

Sublinierea este necesară, întrucât prin ea motivăm invocarea articolului citat, *atât în cadrul analizei privind* ***tacita relocațiune***, *cât şi în ceea ce priveşte studiul asupra* ***dreptului chiriaşului la reînnoirea contractului de închiriere*** (din capitolul 3 al lucrării) *pe fondul a două aspecte:* condițiile prevăzute în alin. 2, lit. a), b) şi c), art. 904, C. civ. R.M. pentru a opera o *reînnoire a contractului*, sunt identice cu cele prevăzute prin art. 14 din O.U.G. nr. 40/1999, *privind protecția chiriaşilor şi stabilirea chiriilor pentru spațiile cu destinația de locuințe*[56]: „*chiriaşul din orice contract de închiriere se bucură de dreptul de a i se reînnoi repetat contractul dacă nu-şi încalcă obligațiile contractuale de natură a-l îndreptăți pe locator a cere încetarea convenției*...");

b. tot prin prevederile alin. 2 al art. 904, *în lipsă de alte prevederi în Codul civil*, se reglementează *tacita relocațiune*; Este vorba, aşa cum vom vedea în cadrul capitolului 3, despre o „relocațiune legală".

În situația existenței mai multor locatari sau/şi mai multor locatori, este necesar consimțământul tacit al tuturor persoanelor care au calitatea de parte în contractul de locațiune.

În practica judecătorească din România[57] s-a apreciat că *tacita relocațiune nu poate opera în cazul în care locatarul este lăsat să folosească imobilul fără nici o împiedicare, dar locatorul nu percepe chiria*, o soluție contrară echivalând cu validarea tezei potrivit căreia o convenție de locațiune poate exista în absența uneia dintre obligațiile principale ale locatarului.

---

[55] Tribunalul Bucureşti, secția a IV-a civilă, decizia nr. 544/1992, în Culegere de decizii/1992, p. 118-119.

[56] Publicată în Monitorul Oficial al României nr. 282 din 18 iunie 1999.

[57] Curtea Supremă de Justiție a României, secția civilă, decizia nr. 269/1993, în Buletinul Jurisprudenței, Bucureşti, 1993.

Locațiunea născută prin efectul tacitei relocațiuni *va avea loc în aceleaşi condiţii ca prima locaţiune* (inclusiv în ceea ce priveşte chiria – s.n.), *dar va fi considerată fără termen*, potrivit art. 904, alin. 1 C. civ. R.M.; art. 1437 şi 1452 C. civ. r.; art. 1738, C. civ. fr.; art. 1941 C. civ. R.Quebec, *şi fără garanţiile prevăzute în prima locaţiune*, întrucât garanţiile trebuie prevăzute expres şi nu pot fi prelungite peste termenul stipulat [98, p. 199].

Două aspecte trebuie semnalate aici, şi anume:

- din conținutul art. 904, alin. 2, lit. b) şi c), C. civ. R.M., rezultă că *relocațiunea poate avea loc, dacă locatarul* şi-a îndeplinit obligațiile stabilite în sarcina sa prin art. 888 (*Obligațiile locatarului*), ori *dacă este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator*;

- într-o nouă optică față de cea de la 1864-1865, şi totodată față de cea a legiuitorului Republicii Moldova, legiuitorul român, în 2004, a prevăzut prin alin. 1 al art. 1414, Pr. N. C. civ. r. că „*noua locațiune se încheie în condițiile celei vechi, inclusiv în ceea ce priveşte garanțiile*";

Pe de altă parte, trebuie arătat că din conținutul art. 1414 Pr. N. C. civ. r. nu există dispoziții prin care să se statueze că relocațiunea poate avea loc cu îndeplinirea anumitor condiții precum: *onorarea anterioară a obligațiilor contractuale de către locatar*; *darea în locațiune şi pentru viitor a bunului*.

Analizând comparativ reglementările, le găsim ca fiind mai protectoare şi echilibrate (sub aspectul condițiilor necesare reînnoirii raporturilor de locațiune) pe cele prevăzute în Proiectul Noului Cod civil român, *pe de o parte,* temei pentru care **recomandăm legiuitorul Republicii Moldova să aibă în vedere modificarea şi completarea dispozițiilor art. 904 din Codul civil, potrivit prevederilor art. 1414 Pr. N. C. civ. r.**

Pe de altă parte, apreciem ca fiind eficiente (sub aspectul protecției drepturilor locatorului), condițiile ce trebuie îndeplinite potrivit literelor a) şi b), art. 904 C. civ. R.M., motiv pentru care, ***de lege ferenda, se impune includerea de către legiuitorului român a unor astfel de condiții, în cadrul prevederilor art. 1414, din Proiectul Noului Cod civil român.***

În fine, vom arăta că *pentru a preîntâmpina tacita relocațiune*, partea interesată are următoarele două soluții:

- mai înainte de expirarea termenului locațiunii, *să-şi manifeste voința de a nu reînnoi contractul* ce urmează a înceta prin împlinirea termenului (manifestare de voință pe

care legiuitorul român o denumeşte prin art. 1438 C. civ. tot *concediu*), situaţie în care locatarul nu va putea invoca tacita relocaţiune, chiar dacă ar continua să folosească lucrul închiriat, şi după anunţarea concediului[58];

- *să intenteze o acţiune în evacuarea chiriaşului*, (din care rezultă neîndoielnic manifestarea de voinţă a locatorului în sensul reînnoirii contractului), termenul de preaviz într-o atare situaţie considerându-se inclus în timpul necesar soluţionării cauzei e către instanţa de judecată.

2.4.3. Încetarea contractului în cazul desfiinţării titlului locatorului

Principiul *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis* explică de ce, în cazul desfiinţării titlului locatorului (de proprietar, de uzufructuar, de locatar etc.), în temeiul căruia a fost transmis şi garantat dreptul de folosinţă, încetează şi contractul de locaţiune.

Este necesar a fi subliniat că modalitatea de desfiinţare a titlului nu interesează, putând fi vorba în egală măsură de nulitate, reziliere, reducţiune etc. (spre exemplu sunt cauze de desfiinţare a titlului locatorului: *pronunţarea nulităţii contractului de vânzare cumpărare* pin care locatorul dobândise proprietatea lucrului închiriat; *desfiinţarea contractuluide uzufruct,* al cărui uzufructuar este locatorul; *rezilierea contractului de locaţiune*, al cărei locatar a sublocaţionat bunul închiriat fără acordul proprietarului bunului; *revocarea legală a donaţiei* prin care locatorul a dobândit proprietatea lucrului închiriat).

Există însă şi *excepţii de la regula potrivit căreia desfiinţarea titlului locatorului atrage încetarea contractului de locaţiune*. Astfel:

- *contractul de locaţiune încheiat cu un proprietar aparent rămân valabile întocmai ca şi când ar fi fost încheiate cu proprietarul real al bunului, dacă locatarul a fost de bună-credinţă*, potrivit principiului validităţii aparenţei în drept, care, fără a fi consacrat expres în lege, cunoaşte o largă receptare în practica şi literatura de specialitate.

- în doctrină [134,p.332; 98,p.200; 81,p.160; 132,p.254-255; 126,p.306; 140,p.128] s-a apreciat că *locaţiunea încheiată de către uzufructuar rămâne valabilă pe o perioadă de cel mult 5 ani*, în limitele unui act de administrare, chiar dacă uzufructul s-ar fi

[58] Curtea Supremă de Justiţie a României, secţia comercială, deciziile: nr.186/2003; nr. 3807/2000; nr. 7641/2002, în *Legis*, Bucureşti, 2000, 2002, 2003.

stins (art. 534, C. civ. r.[59], raportat la art. 1268 şi 1296, C. civ. r. – articole abrogate în prezent[60]). *Aceste dispoziţii referitoare la condiţiile şi durata contractului de închiriere şi arendare rămân aplicabile în privinţa raporturilor dintre uzufructuar şi nudul proprietar, datorită trimiterii pe care art. 534 o face la art. 1268 şi 1296.* Avem însă mari rezerve cu privire la o astfel de teorie, deoarece apreciem că durata locaţiunii consimţite de către uzufructuar este stabilită sub condiţia rezolutorie subînţeleasă a *desfiinţării titlului uzufructuarului înaintea expirării termenului locaţiunii* (fiind un drept esenţialmente viager, uzufructul încetează necondiţionat la moartea uzufructuarului – art. 557, C. civ. r. –, astfel că şi efectele locaţiunii încheiate de către uzufructuar se sting la moartea sa).

- *contractul de locaţiune, încheiat de către terţul care a dobândit un imobil ipotecat* (chiar dacă ulterior dobândirii este evins), *rămâne valabil dacă are dată anterioară înscrierii somaţiei de plată în cartea funciară, şi a fost încheiat cu bună-credinţă* (art. 498, alin. 2 şi art. 519, C. proc. civ. r.).

Pe fondul lipsei din cadrul Codului civil al Republicii Moldova a unei prevederi referitoare la această modalitate de încetare a contractului de locaţiune, şi a excepţiilor de la regula consacrată prin ea, apreciem că prezentarea situaţiilor de mai sus poate servi legiuitorului Republicii Moldova drept model de inspiraţie pentru o eventuală viitoare modificare şi completare a Codului civil al Republicii Moldova.

2.4.4. Condiţiile încetării locaţiunii în situaţia înstrăinării (vânzării) bunului închiriat

Dacă în cursul locaţiunii lucrul închiriat formează obiectul uni contract vânzare-cumpărare, Codul civil român (art. 1441 – analogic art. 1743, C. civ. fr.) prevede că dobânditorul este obligat să respecte locaţiunea făcută înainte de vânzare – chiar dacă nu s-a obligat în acest sens – cu condiţia să fi fost încheiată prin înscris sub formă autentică, sau înscris sub semnătură privată, dar cu dată certă anterioară vânzării, afară de cazul în care desfacerea locaţiunii din cauza vânzării s-ar fi prevăzut în însăşi contractul de locaţiune.

[59] Potrivit acestui articol: „*Uzufructuarul se poate bucura el însuşi, sau închiria altuia sau ceda dreptul său. De va închiria, urmează a se conforma pentru epocile când se preînnoiesc contractele şi pentru durata lor...*"

[60] Dispoziţiile din titlul "*Despre contractul de căsătorie*", din Codul civil roman, la care se referă art. 534, sunt art. 1268 şi 1269 C. civ. r., în prezent abrogate prin art. 49, din Decretul nr. 32/1954, pentru punerea în aplicare a Codului familiei şi a Decretului privitor la persoanele fizice şi persoanele juridice (Buletinul Oficial, nr. 8, din 30 ianuarie 1954).

În opinia noastră, art. 1441, C. civ. r. (art. 900, C. civ. R.M.) art. 1743, C. civ. fr. nu reprezintă o excepție de la principiul relativității actelor juridice, ci constituie o aplicație legală a noțiunii juridice de *obligații scriptae in rem*[61].

Conform prevederilor citate, ***în principiu***, *vânzarea lucrului închiriat nu atrage desființarea contractului de locațiune*, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- *contractul s-a încheiat prin înscris autentic, sau sub semnătură privată cu dată certă, anterioară vânzării-cumpărării.* Dacă înscrisul nu are dată certă (sau chiar dacă are, aceasta nu este anterioară vânzării), ori dacă contractul s-a încheiat verbal, vânzarea lucrului este cauză de desființare a locațiunii;

- *au fost îndeplinite formalitățile privind opozabilitatea locațiunii mai mare de trei ani*. Dacă locațiunea a fost încheiată pe o perioadă mai mare de trei ani cumpărătorul este ținut să o respecte dacă a fost înscrisă în cartea funciară[62]. În schimb, dacă formalitățile ce asigurau opozabilitatea față de terți a locațiunii nu au fost efectuate, locațiunea este opozabilă cumpărătorului numai pentru o perioadă de trei ani, calculată de la data vânzării.

- *părțile contractului de locațiune să nu fi calificat vânzarea bunului închiriat, drept cauză de încetare a locațiunii.* În cazul inserării în contract a clauzei prin care să se stabilească faptul că vânzarea lucrului închiriat pe parcursul derulării locațiunii este cauză de încetare a acesteia, bineînțeles, locațiunea va înceta de drept.

Un aspect interesant de analizat, se referă la o apreciere, făcută în doctrina din România[63], potrivit căreia *dispozițiile art. 1441 C. civ. r. sunt aplicabile numai dacă lucrul închiriat ar fi un imobil.* Aprecierea noastră este că o asemenea distincție nu-şi găseşte justificarea, întrucât *textul de lege nu face o asemenea distincție*[64]. În cazul în care contractul este opozabil cumpărătorului, atunci de la data vânzării el se subrogă în drepturile şi obligațiile locatorului vânzător, iar întrucât subrogația nu produce efecte retroactive, cumpărătorul nu va putea pretinde plata ratelor de chirie datorate pentru perioada anterioară vânzării şi neachitate de către locatar.

---

[61] Obligațiile *scriptae in rem* - sunt *atât de strâns legate de posesia unui bun, încât creditorul nu poate să îşi realiza creanța sa, decât dacă posesorul actual al lucrului îşi îndeplineşte obligația corespunzătoare*. Obligația *scriptae in rem* aparține nu doar dobânditorului contemporan, ci şi dobânditorilor ulteriori şi succesivi ai bunului, indiferent că aceştia au un drept real sau doar o posesie.

[62] A se vedea în acest sens dispozițiile art. 21, pct. C, lit.c, din Legea nr. 7 din 13 martie1996, a cadastrului şi publicității imobiliare (publicată în Monitorul Oficial al României, nr.61 din 21 martie 1996 şi republicată în Monitorul Oficial nr. 201, din 3 martie 2006).

[63] Francisc Deak, *op. cit.* (2001), p. 201, nota de subsol nr. 3 de la această pagină.

[64] În același sens s-a pronunțat şi Valeriu Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Humanitas, Bucureşti, vol. I, 2004, p. 124.

În cazul în care locațiunea nu-i este opozabilă, pentru a pune capăt locațiunii, cumpărătorul trebuie să anunțe locatarului *concediul*, locațiunea încetând după împlinirea termenului de preaviz stabilit. Şi întrucât *problema termenului de preaviz se pune din nou, însă într-o situație diferită de cea prezentată mai sus cu privire la denunțarea unilaterală a contractului*, în contextul opiniei noastre cu privire la aplicabilitatea art. 1441 C. civ. r. şi în cazul locațiunii bunurilor mobile, ***subliniem din nou necesitatea stabilirii în cadrul Proiectului Noului Cod civil român, a unui termen de preaviz de 15 de zile, în cazul încetării locațiunii care are ca obiect un bun mobil.***

În ceea ce priveşte **raportul juridic obligațional dintre locator şi locatar,** trebuie precizat că acesta *se stinge concomitent cu vânzarea bunului închiriat.* Cu toate aceste însă, locatorul este în drept a cere obligarea fostului său debitor la plata ratelor de chirie devenite exigibile anterior vânzării şi neachitate anterior.

Pe de altă parte, trebuie apreciat că, în lipsă de stipulație contractuală contrară, este prevăzut pentru locatar (art. 1442, C. civ. r.; art. 1744, C. civ. fr.) dreptul de a pretinde *daune-interese* de la locator (dacă acestea se impun), iar dacă acesta nu le plăteşte, de la cumpărătorul lucrului închiriat, până la achitarea despăgubirilor, locatarul având un drept de retenție asupra lucrului închiriat (art. 897, C. civ. R.M. coroborat cu art. 637 C. civ. R.M.; art. 1444, C. civ. r.; art. 1749, C. civ. fr.).

■ **Cât priveşte Proiectul Noului Cod civil român**, pentru a putea răspunde la întrebarea funcțională: ***care este soarta contractului de locațiune în caz de vânzare a bunului închiriat (?)***, în lipsa unor dispoziții similare celor din Codul civil român, al Republicii Moldova şi Franței (art. 1441, C. civ. r.; art. 900, C. civ. R.M.; art. 1743, C. civ. fr.), ar trebui să se interpreteze că, *vânzarea bunului închiriat intervenită în timpul locațiunii,* **ca regulă,** ***este temei de desființare a contractului, numai dacă nu s-a prevăzut altfel de către părți.***

O atentă analiză a acestui aspect, ne conduce *însă* la concluzia că, sub aspectul protecției drepturilor sale izvorâte din contract, *locatarul este dezavantajat de lipsa unei dispoziții prin care să i se asigure în continuare folosința bunului închiriat*, întrucât *locatorul*, spre exemplu, întrevăzând la un moment dat un interes subiectiv (câştigarea unui profit), *ar putea uza de această lacună a legii pentru a desființa contractul de locațiune*, pe fondul şi a lipsei (din imprudența locatarului) de a prevedea în contract că, *în caz de vânzare a lucrului închiriat, locațiunea continuă cu noul proprietar al lucrului până la expirarea termenului contractual.*

Mai mult, arătăm că *în Codul civil al Republicii Moldova, potrivit art. 900, schimbarea proprietarului bunului închiriat (vânzarea bunului închiriat)*, **ca regulă**, ***nu***

atrage încetarea contractului de locațiune („dacă bunul închiriat, după ce a fost predat locatarului, este înstrăinat de locator unui terț, *acesta din urmă se subrogă locatorului în drepturile şi obligațiile decurgând din locațiune*”).

Având în vedere cele mai sus expuse, apreciem că, ***într-o reglementare viitoare, ar fi binevenită din partea legiuitorului român includerea în Proiectul Noului Cod civil a unor dispoziții prin care să se statueze, ca regulă, continuarea contractului de locațiune şi după înstrăinarea de către locator a bunului închiriat.***

2.4.5. Rezilierea locațiunii pentru neexecutare

Unii autori [152, p.357-358] apreciază că analiza rezilierii contractului de locațiune, ca modalitate de încetare a acestuia, nu reprezintă un demers riguros exact, deoarece, fiind o sancțiune ce intervine în cazul neexecutării culpabile a unui contract sinalagmatic cu executare succesivă, faptul desființării numai pentru viitor a contractului se justifică prin imposibilitatea obiectivă de restabilire a situației anterioare (chiar dacă s-ar proceda la restituirea chiriei, folosința bunului de care locatarul a beneficiat nu poate fi întoarsă).

În ceea ce ne priveşte, apreciem că o minimă analiză se impune şi cu privire la această cauză de încetare a contractului de locațiune,

Potrivit art. 1439, alin. 2, C. civ. r.; art. 1421, Pr. N. C. civ. r.; neexecutarea obligațiilor de către una dintre părți, dă dreptul celeilalte părți de a cere – după punerea debitorului în întârziere (în cazul Codului civil român în vigoare) – rezilierea contractului cu daune-interese (art. 1453, C. civ. r.; art. 1760, C. civ. fr.; art. 1863, C. civ. R. Quebec), contractul de locațiune urmând, aşadar, regulile generale în materie de contracte sinalagmatice cu executare succesivă, *cu deosebirea că în cazul Codului civil al Republicii Moldova, în art. 748*, Capitolul IV (Rezoluțiunea, rezilierea şi revocarea contractului), coroborat cu *art. 709* (Neexecutarea obligațiilor rezultate dintr-un contract sinalagmatic), *art. 905, 906, 907 C. civ. R. M., nu este prevăzută sancțiunea acordării daunelor-interese*.

Trebuie specificat însă că, *nu orice neexecutare dă dreptul celeilalte părți de a cere instanței rezilierea contractului*, *aceasta trebuind să fie cu privire la obligații principale, prin a căror violare se aduce o vătămare celeilalte părți*. Astfel, sunt considerate temeiuri de reziliere a contractului de locațiune, potrivit dispozițiilor celor două Coduri civile (român şi cel al Republicii Moldova): abuzul de folosință, schimbarea destinației bunului; neplata chiriei; subînchirierea fără acordul locatorului; distrugerea

intenționată sau din imprudență a bunului; neefectuarea reparațiilor importante; descoperirea de vicii ascunse; predarea târzie către locatar a bunului, etc.

În **art. 907, C. civ. R.M.** sunt prevăzute ***două cauze*** obiective ***de reziliere a contractului din inițiativa locatarului***, precum: *pierderea capacității de muncă* şi, ca efect al acesteia, *imposibilitatea de a folosi bunul închiriat*; şi *privațiunea de libertate a locatarului* (cu îndeplinirea condiției ca privarea de libertate să se facă în baza unei sentințe judecătorești, rămasă definitivă şi irevocabilă);

Asemănător art. 905, alin. 2 C. civ. R.M., în Proiectul Noului Cod civil român se prevede, în art. 1433, Secțiunea a II-a (Regulile particulare privitoare la închirierea locuințelor), Capitolul III (Contractul de locațiune), *posibilitatea pentru locatar de a rezilia contractul în cazul în care locuința are vicii care îi amenință sănătatea sau integritatea corporală*.

În fine vom arăta că, potrivit regulilor generale, instanța nu este obligată să pronunțe imediat rezilierea contractului de locațiune, putând acorda – după circumstanțe – un *termen de grație*.

2.4.6. Situația încetării contractului pe temeiul pieirii bunului închiriat

Cu privire la această modalitate de încetare a contractului de locațiune, se impune în prealabil, o diferențiere între situația *pieirii totale* a bunului şi cea a *pieirii parțiale* a acestuia.

Astfel, potrivit dispozițiilor art. 903, lit. b, C. civ. R.M.; art. 1423, 1439 C. civ. r.; art. 1422, Pr. N. C. civ. r.; art. 1722, 1741 C. civ. fr., față de *caracterul translativ de folosință al acestui contract*, este firesc ca el să înceteze de drept în caz de *pieire totală*, întrucât locatorul nu-şi mai poate îndeplini principala obligație față de locatar (asigurarea folosinței bunului), el neputând fi obligat la reconstruirea materială a acestuia, refacerea sau înlocuirea lui.

Conform opiniei majoritare exprimate în doctrina românească [98,p.199; 156,p.163; 160,p.143; 140,p.128; 132,p.254; 126,p.305-306], prin „*pieire*" trebuie înțeleasă atât *distrugerea materială* a lucrului, *cât şi orice imposibilitate de a se folosi lucrul* (pieire judiciară), de exemplu: *rechiziționarea*; *exproprierea* la care se referă art. 901, C. civ. R.M. în special; *confiscarea* bunului.

Întrucât locațiunea nu poate fi concepută fără un obiect asupra căruia să se exercite [80, p.517], contractul este desfăcut, indiferent că pieirea este culpabilă sau fortuită. Însă, bineînțeles, dacă pieirea s-a produs din culpa uneia dintre părțile contractante, partea culpabilă va fi obligată la plata de daune-interese, ceea ce nu se impune în caz de pieire fortuită, în acest din urmă caz aplicându-se *teoria riscului contractului* (*riscul contractului este suportat de debitorul obligației imposibil de executat*), care în cazul locațiunii înseamnă că locatarul nu poate fi obligat la plata chiriei, iar în caz de plată efectuată anticipat, el are dreptul la restituirea chiriei.

Dacă *bunul a pierit numai în parte*, (cazul *imposibilității parțiale de folosire* a bunului) desfacerea contractului este judiciară, în acest caz locatarul fiind în drept să ceară, potrivit împrejurărilor, fie o scădere a prețului (chiriei), fie desfacerea contractului, dacă partea din bun pierită (distrusă) este atât de însemnată – potrivit aprecierii făcută de instanța de judecată – încât se poate prezuma că fără acea parte, locatarul nu ar fi consimțit inițial la încheierea contractului (art. 1423, C. civ. r.; art. 917, C. civ. R.M.).

În fine, trebuie arătat că, *în caz de pieire parțială* a bunului închiriat, *problema daunelor-interese se rezolvă similar cazului de pieire totală*, adică după cum pieirea s-a produs din culpa uneia dintre părți, sau fortuit.

2.4.7. Unele cazuri de încetare a contractului, prevăzute de Codul civil al Republicii Moldova

Potrivit art. art. 903, lit. c), C. civ. R.M. trebuie avute în vedere şi ***alte cazuri de încetare prevăzute de lege sau de contract***. Prin această formulare a textului de lege, doctrina [80, p. 517] apreciază că trebuie înțelese: *acordul părților în acest sens (în funcție de obiectul contractului), scopul părților şi alte circumstanțe, în contract putând fi stipulate şi alte temeiuri de încetare a locațiunii*.

Aşa cum subliniam mai sus, un caz de încetare a locațiunii prevăzut special prin art. 901, C. civ. R.M., se referă la *exproprierea bunului închiriat*.

Astfel, potrivit alin. 1 al acestui articol, în caz de *expropriere totală*, contractul de locațiune încetează de drept de la data la care expropriatorul are dreptul să ia bunul în posesiune.

În situația în care *exproprierea este doar parțială*, în alin. 2 al articolului se statuează că locatarul poate, după împrejurări, să obțină o reducere a chiriei sau rezilierea locațiunii [80, p.517].

Aici trebuie arătat că, o astfel de dispoziție nu se regăseşte în Codul civil român în vigoare, ori în Proiectul Noului Cod civil român, însă Legea specială, nr.33 din 27 mai 1994, *privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*[65], prin art. 29 – Capitolul IV, *Exproprierea şi stabilirea despăgubirilor*[66] - raportat la art. 26[67], precum şi art. 34 – Capitolul 6 – *Dreptul de folosință şi retrocedare*[68]) reglementează modalitățile de „încetare" sau „continuare" a închirierii cu acordarea despăgubirilor, în caz de expropriere parțială.

2.5. Problematica naturii juridice a dreptului de folosință al locatarului

De-a lungul timpului, **problema *naturii juridice a dreptului de folosință al locatarului***, în baza unor raporturi contractuale cu proprietarul bunului imobil, *a fost şi este încă o problemă susceptibilă de discuții şi controverse*. Dreptul de folosință locativă născut în temeiul unui contract de locațiune încheiat în condițiile Codului civil român este analizat ca un simplu drept de creanță (sau ca un complex de asemenea drepturi), dar - şi mai cu seamă în lumina reglementarilor din legile speciale - s-au exprimat *unele păreri şi s-au adus unele argumente, sprijinite şi pe soluții din practica judiciară, în sensul că dreptul de folosință locativă ar fi, totuşi, un drept real.*

Majoritatea autorilor care au atins, în treacăt, problema, s-au mulțumit să-şi exprime îndoiala sau dezacordul față de teza caracterului real al dreptului de folosință al locatarului, *fără însă a analiza şi combate temeinic argumentele care o sprijină şi fără a invoca argumente de natură să fundamenteze o altă teză*.

Mai mult decât atât – iar acesta reprezintă de fapt *aspectul secundar al analizei noastre din cadrul secțiunii de față* – ***în anul 2004,*** **prin dispozițiile Proiectului Noului**

---

[65] Publicată în Monitorul Oficial nr. 139/2, din 2 iunie 1994.

[66] Conținutul art. 29 este următorul: „*Orice locațiune încetează de drept la data rămânerii definitive a hotărârii de expropriere.*

În cazul exproprierii unor clădiri cu destinație de locuință, evacuarea persoanelor care le ocupă în mod legal în calitate de proprietari şi a chiriaşilor al căror contract de închiriere a fost legal perfectat, înainte de înscrierea lucrării în planurile urbanistice si de amenajare a teritoriului, *nu se va putea face decât după asigurarea de către expropriator a spațiului de locuit, potrivit legii, la cererea acestor persoane, în modalitatea prevăzută în hotărârea judecătorească de expropriere, cu respectarea dispozițiilor art. 26*".

[67] În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, experții vor putea propune instanței o eventuală reducere numai a daunelor. Această deducere nu este însă obligatorie, ea fiind lăsată la aprecierea instanței de judecată, după cum rezultă din însuşi textul integral al art. 26, alin. 4 din Lege.

[68] Prin art. 34 se stabileşte că „*Dacă imobilul expropriat este oferit pentru închiriere înaintea utilizării lui în scopul pentru care a fost expropriat, iar expropriatul este în situația de a-l utiliza, el are un drept de prioritate pentru a-i fi închiriat în condițiile legii*".

Cod civil român, legiuitorul *a trecut dreptul de folosință în cadrul drepturilor reale (art. 426, pct. 9),* reglementare pe care o găsim neinspirată şi insuficient fundamentată, după cum vom vedea mai departe.

Astfel, ne-am propus să realizăm o sinteză a principalelor argumente ce pot fi invocate, atât în favoarea cât şi împotriva tezei caracterului real al dreptului de folosință al locatarului, în intenția de a clarifica problematica privind natura juridică a dreptului de folosință al locatarului.

I. Argumentele pe care s-au întemeiat sau se întemeiază *teoria caracterului real al dreptului de folosință al locatarului*

După cum se ştie, clasificarea drepturilor civile patrimoniale în drepturi reale şi drepturi de creanță are la bază distincția care se face, în general, între drepturile absolute şi cele relative [153, p.508; 117,p.44 şi urm.]. „*Caracterul specific care constituie criteriul de distincțiune între categoria drepturilor reale şi a celor de creanță este gradul de opozabilitate al drepturilor respective*. Dreptul real este opozabil tuturor, are un câmp de opozabilitate absolută, în timp ce dreptul de creanță nu este opozabil decât debitorului obligat la executarea prestației corelative" [167, p.141].

Pornind de la aceasta distincție, general admisă, susținătorii tezei caracterului real al dreptului de folosință locativă şi-au bazat argumentarea pe constatarea că *acest drept prezintă un grad de opozabilitate mai mare decât drepturile de creanță*.

În sprijinul aceleiaşi calificări juridice a dreptului de folosință al locatarului, s-a invocat şi *posibilitatea*, *recunoscută de lege titularului unui drept de folosință* asupra suprafeței locative, *de a proceda - fără învoirea proprietarului - la schimbul locuinței care formează obiectul dreptului său, precum şi dreptul de subînchiriere, care poate fi opus de chiriaş locatorului, împotriva voinței acestuia, întrucât el este considerat de lege ca un atribut al dreptului de folosință locativă*.

Pe de altă parte, s-a mai apreciat că potrivit art. 1441 C. civ., dreptul chiriaşului este opozabil - dacă sunt întrunite anumite condiții - nu numai locatorului, ci şi oricărui dobânditor subsecvent al imobilului închiriat.

În sfârşit, în susținerea tezei caracterului de drept real al dreptului de folosință al locatarului, s-a mai relevat că locatarul poate să exercite acțiunile posesorii pentru a respinge tulburările de fapt cauzate prin fapta unui terț.

Am redat aceste „argumente", astfel cum au fost ele sintetizate în literatura juridică, dar trebuie să arătam că multe dintre ideile expuse pot fi ilustrate, în sine, printr-o serie întreagă de soluții ale practicii judiciare, fără însă ca instanțele care le-au pronunțat să fi tras din ele concluzia caracterului real al dreptului de folosință.

Astfel, *o singură decizie de speță s-a publicat*, pronunțată chiar de Plenul Tribunalului Suprem, în care s-a afirmat expres caracterul real al dreptului de folosință locativă, prin sublinierea atributelor care depășesc pe cele specifice dreptului de creanță: „*...împrejurarea că dreptul de folosință al chiriaşului izvorât din ordinul de repartizare este opozabil nu numai proprietarului, ci oricărui detentor al suprafeței repartizate şi posibilitatea pe care o are de la lege titularul dreptului de folosință asupra suprafeței locative de a face schimb de locuințe fără a obține în acest scop încuviințarea proprietarului...*"[69].

II. Critica tezei caracterului real al dreptului de folosință locativă

Argumentele invocate de Plenul Tribunalului Suprem în decizia citată, precum şi cele aduse în literatura juridică de susținătorii tezei caracterului real al dreptului de folosință locativă, ni se par insuficient de convingătoare pentru a sprijini această teorie.

Iată câteva considerente care socotim că pot servi ca „bază" în combaterea acestor argumente şi a însăşi tezei care vede în dreptul de folosință locativă *un drept real de tip nou*:

A. Clasificarea drepturilor subiective civile patrimoniale în drepturi reale şi drepturi de creanță nu are la bază numai „gradul de opozabilitate" al drepturilor respective [133, p.193 şi urm.], ci ea se face „din punctul de vedere al subiectelor, al efectelor şi al naturii obligației corelative. Ținând seama de toate aceste criterii, sunt drepturi reale acelea care „îndreptățesc pe titularii lor să exercite anumite facultăți în legătură cu un lucru... fără intervenția activă a altor persoane, care, ca subiecte pasive neindividualizate, sunt în general obligate numai să nu facă nimic de natură a stânjeni exercițiul acestor facultăți". Sau, cu alte cuvinte, *„dreptul real este acel drept subiectiv în virtutea căruia titularul său poate să-şi exercite atributele asupra unui lucru determinat, în mod direct şi nemijlocit, fără a fi necesara intervenția unei alte persoane",* în timp ce „*dreptul de creanță este dreptul subiectiv în temeiul căruia subiectul activ, denumit creditor, poate pretinde unui*

[69] Decizia nr. 1/1967, a Plenului Tribunalului Suprem, Bucureşti, în *Culegere de decizii/1967*.

subiect pasiv determinat, denumit debitor, să dea, să facă sau să nu facă ceva” – arată autorii citați.

Dar linia de demarcație între cele două categorii de drepturi nu este absolut netă, pentru că există şi unele drepturi reale cărora le corespund alături de obligația generală negativă - şi anumite obligații pozitive determinate (obligațiile *propter rem),* după cum există şi drepturi de creanță a căror obligație corelativă este opozabilă, în sensul că ea incumbă, nu numai debitorul contractual - subiectiv pasiv individualizat încă din momentul naşterii raportului juridic - ci şi oricărui posesor subsecvent al lucrului la care se referă, dreptul de creanță (obligațiile *scriptae in rem*) [143, p. 511-514].

Într-un anumit sens, toate drepturile subiective, inclusiv cele de creanță, sunt opozabile *erga omnes*, impunându-se respectului tuturor; orice încălcare a unui asemenea drept din partea unui terț atrage răspunderea patrimonială a autorului încălcării pentru prejudiciul astfel cauzat.

Dispozițiile art. 1441 C. civ. r., potrivit cărora, în anumite condiții, dreptul locatarului este opozabil nu numai proprietarului care a semnat contractul de închiriere, ci şi dobânditorilor succesivi ai imobilului, dau expresie, existenței unei obligații *scriptae in rem* (aşa cum subliniam mai sus, în cadrul analizei privind modalitatea de încetare a locațiunii prin vânzarea bunului închiriat) în sarcina oricărui posesor al imobilului, *obligație a cărei existență, însă, nu transformă dreptul de creanță căruia îi corespunde, într-un drept real, nici în regimul instituit prin Codul civil şi nici în regimul legislației locative speciale.*

Pe de altă parte, nu numai dreptul de folosință locativă, dar - potrivit prevederilor din legile privitoare la cărțile funciare - *şi o serie de alte drepturi de creanță pot fi notate în cartea funciară pentru a deveni astfel opozabile terților care ar dobândi ulterior proprietatea sau alte drepturi reale asupra imobilului înmatriculat în cartea funciară respectivă; prin aceasta, însă, ele nu-şi schimbă decât „gradul de opozabilitate”, dar nu şi natura lor juridică de drepturi de creanță; ele nu devin drepturi reale*.

De altfel, chiar fără a fi notate în cartea funciară şi chiar fără a se referi la bunuri imobile, drepturile de creanță sunt opozabile succesorilor în drepturi ai debitorului.

B. Împotriva tezei caracterului real al dreptului de folosință locativă pot fi aduse şi alte argumente.

■ Astfel, reținem, în primul rând, argumentul potrivit căruia, ***dacă dreptul de folosință locativă ar fi un drept real, el ar trebui să fie considerat ca un drept real imobiliar prin obiectul la care se aplică şi, drept consecință, n-ar putea fi dobândit decât***

prin înscriere în cartea funciară, în regiunile în care se aplică acest sistem de publicitate.

■ ***Dacă dreptul de folosință locativă ar fi un drept real, ar trebui ca, potrivit definiției acestei categorii de drepturi, el sa confere titularului posibilitatea de a-şi exercita prerogativele dreptului său, asupra bunului respectiv, în mod direct si nemijlocit, fără a fi necesară intervenția unei alte persoane (locatorul)***. În lege (Codul civil) se prevede însă expres că, în vederea satisfacerii dreptului locatarului, *„locatorul este dator, prin însăşi natura contractului, fără a fi trebuință de nici o stipulație specială: de a trăda (preda) locatarului lucrul închiriat...; de a-l menține în stare de a putea servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat; de a face ca locatarul să se poată folosi neîmpiedicat în tot timpul locațiunii (art. 1420 C. civ. r.; art. 878, alin. 1-4; art. 1719, C. civ. fr.).*

Ori, aşa fiind, ni se pare evident că *dreptul de folosință al locatarului nu poate fi calificat ca un drept real*, ci trebuie considerat ca un simplu drept de creanță, chiar dacă el conține şi unele atribute care depăşesc pe cele specifice dreptului de creanță.

În fine, **argumentarea noastră cu privire la *natura juridică a dreptului de folosință al locatarului, se rezumă, în esență, la următoarele:***

- dreptul principal al locatarului, acela de a folosi locuința închiriată (locată), nu poate fi considerat un drept real - chiar de tip nou - pentru că, aşa cum am văzut, el nu poate fi exercitat direct şi nemijlocit asupra lucrului, ci numai cu concursul debitorului contractual, obligat prin lege şi prin contract să predea locatarului (chiriaşului) suprafața locativă şi să asigure posibilitatea folosirii ei, pe toata durata contractului; pe de altă parte, pentru că acestui drept nu-i corespunde numai obligația generală negativă, a tuturor, de a se abține de la stânjenirea dreptului, ci îi corespund obligații determinate, pozitive sau negative, în sarcina unui debitor determinat.

- în realitate, **prin contractul de închiriere, *locatorul nu transferă locatarului însuşi dreptul său de folosință, pe care îl are ca atribut al dreptului său real de proprietate, ci îi transferă numai exercițiul material al acestui drept***, în limitele şi în condițiile prevăzute de lege. *Dreptul de folosință, ca atribut al dreptului real de proprietate, rămâne proprietarului imobilului*, acesta continuând să-şi exercite pe deplin dreptul său de proprietate, în toate atributele sale componente: *posesia (corpore alieno), dispoziția juridică* (şi, în limitele îngăduite de lege, şi dispoziția materială) şi *folosința* (prin perceperea fructelor civile, adică prin încasarea chiriei). ***Locatarul (chiriaşul) nu dobândeşte nici un drept real şi nici un atribut al dreptului real; el obține, prin contract,***

doar detenția materială, precară, a bunului închiriat (cu obligația de a-l restitui proprietarului la încetarea contractului), precum şi exercițiul material al actelor de folosință (parte componentă a atributului de folosință cuprins în dreptul real de proprietate, *care vizează utilitatea bunului ca valoare de întrebuințare*), exercițiu pe care îl săvârşeşte în interesul său (în schimbul chiriei), dar **în numele şi cu acordul proprietarului**, potrivit contractului de închiriere şi potrivit legislației speciale aplicabile în materie.

- un alt argument prin care se poate susține teza caracterului de drept de creanță al acestui drept, se întemeiază pe aceea că, ***în conflictul dintre doi locatari ai aceluiaşi imobil***, ***soluția va fi dată*** – aşa cum s-a argumentat [98, p.205] „***potrivit regulilor consacrate în materia opozabilității actelor juridice, iar nu pe baza regulilor privind proba dreptului real***".

Trebuie făcută şi sublinierea că, *dacă în exercitarea dreptului de folosință locativă, locatarul se bucură de unele prerogative care „depăşesc pe cele specifice dreptului de creanță"*, *aceasta se explică, aşa cum am evidențiat, prin caracterul complex al dreptului locatarului*, care înglobează nu numai drepturi patrimoniale de creanță, şi deci relative, opozabile numai proprietarului ca debitor contractual, dar şi unele drepturi ce au aspecte ale unor drepturi personale nepatrimoniale, care sunt absolute şi deci opozabile *erga omnes.*

- un alt criteriu după care ar putea fi stabilită natura juridică a dreptului de folosință al locatarului este ***comparația dreptului de folosință cu uzufructul (dreptul de uzufruct).***

Astfel, în doctrină [95, p.70-71] se arată că *uzufructul nu trebuie confundat (inclus în aceeaşi categorie) cu alte drepturi care se referă la folosința unor bunuri, cum ar fi spre exemplu dreptul de folosință al locatarului*.

Sublinierea ni se pare mai mult decât semnificativă, cu atât mai mult cu cât, în doctrinele ambelor țări se fac distincții între cele două drepturi, de unde şi imposibilitatea includerii, codificării dreptului de folosință în acelaşi articol în care se enumeră şi uzufructul, cum ar fi spre exemplu, cazul art. 426 din Pr. N. C. civ. r., intitulat „Drepturile reale", **unde a fost inclus dreptul de folosință – pct. 9**).

În doctrina din Republica Moldova [92, p.81-85] se arată că după cum este concretizat în art. 396 C. civ. R.M. (analogic în art. 518 C. civ. r.; art. 555, Pr. N. C. civ. r.) *se constituie prin lege* (în principal – ceea ce nu este cazul şi al dreptului de folosință, care se constituie prin contract), iar în secundar *prin convenție* (art. 518, C. civ. r. – aceasta reprezentând o asemănare cu dreptul de folosință), sau *uzucapiune* (art.555, Pr.N.C.civ. r.).

Uzufructul, se arată în continuare de către aceeaşi autori din Republica Moldova, se mai constituie *prin hotărâre judecătorească* (în cazul nulității contractelor de înstrăinare a bunurilor; în cazul desfacerii căsătoriei; în cazul succesiunii testamentare cu legat) – o altă deosebire față de dreptul de folosință al locatarului.

Tot în doctrina din Republica Moldova [97, p.51-52] se arată că *dreptul de uzufruct nu trebuie confundat cu dreptul de folosință al unui folositor, parte într-un contract*. Astfel, *dreptul de uzufruct este un drept real, iar dreptul de folosință este un drept de creanță*. În cazul dreptului de uzufruct, uzufructuarul exercită toate prerogativele pe care dreptul său i le conferă, fără a fi nevoit pentru aceasta să-i pretindă nudului proprietar o anumită conduită, pe când în cazul dreptului de folosință al locatarului, o asemenea conduită este impusă locatorului.

Pe de altă parte, trebuie arătat că prin constituirea uzufructului, proprietarul unui bun *dezmembrează dreptul său* pentru a da beneficiarului două din prerogativele incluse în dreptul său de proprietate (*usus* şi *fructus*).

Din contră, *persoana care închiriază îşi conservă intact dreptul de proprietate* şi se angajează numai să asigure cocontractantului său folosința liniştită a unui bun.

Mai mult decât atât, trebuie remarcat că *moartea uzufructuarului atrage încetarea contractului de uzufruct* (art. 420, C. civ. R.M.; art. 557, C. civ. r.; art. 596, Pr. N. C. civ. r.), în timp ce *moartea locatarului nu determină stingerea locațiunii* (art. 902, C. civ. R.M.; art. 1440, C. civ. r.; art. 1424, Pr. N. C. civ. r.) decât dacă aceasta a fost încheiată *intuitu personae.*

În finalul analizei, în temeiul celor arătate mai sus cu privire la *natura juridică a dreptului de folosință al locatarului*, apreciem că, ***de lege ferenda, se impune modificarea Proiectului Noului Cod civil*** (Capitolului II „*Despre drepturile reale*", art. 426, pct. 9), ***în sensul excluderii dreptului de folosință dintre drepturile reale***, şi considerarea acestuia, în continuare, ca fiind (cel mult) *un drept de creanță complex*, dar în fond, un ***drept de creanță***.

Capitolul 3

Contractul de închiriere a locuinței – principală varietate a locațiunii. Caracteristici. Unele probleme de drept.

3.1. Noțiunea şi reglementarea, caracterele juridice, interpretarea şi delimitarea contractului de închiriere a locuinței

I. Noțiunea de contract de închiriere[70]

Potrivit reglementării româneşti, închirierea este *acel contract,* varietate a locațiunii, *prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți numite chiriaş, folosința temporară, totală sau parțială a unei locuințe în schimbul unei sume de bani, numită chirie.*

Bineînțeles, se impune a sublinia că unele deosebiri apar deja între reglementarea românească şi cea a Republicii Moldova.

Astfel, prima dintre acestea se referă la faptul că acest contract, nu este reglementat prin Codul civil al Republicii Moldova, ci prin ***Codul cu privire la locuințe al Republicii Moldova*** (în continuare CL.RM).

Pe de altă parte, o deosebire există şi în ceea ce priveşte definiția acestui contract dată în doctrina din doctrina Republicii Moldova [89, p.82] față de cea din doctrina românească [98, p.207; 156,p.169; 126,p.313; 132,p.256; 91,p.198; 140,p.133].

Astfel, în doctrina moldovenească se arată că, *în baza contractului de închiriere* a spațiului locativ*, locatorul se obligă să transmită în folosința chiriaşului şi a membrilor familiei acestuia încăperea de locuit utilitară pentru locuință permanentă*, iar chiriaşul se

[70] În cadrul capitolului 1 (Secțiunea 1.2.) am făcut referiri la folosirea temenului ***locativ***, arătând că în doctrina românească se precizează că acest termen este derivat al termenului ***locațiune***, iar nu al termenului ***locuință***, astfel încât şi spațiile cu destinație comerciale sunt denumite spații locative.

obligă să folosească spațiul de locuit după destinație, să asigure integritatea lui şi, la timp, să achite plata pentru folosința spațiului locativ (chiria).

Deşi în România este reglementat de legi speciale cu o amploare apreciabilă, acesta rămâne o varietate a contractului de locațiune, nefiind un contract distinct. În acest sens şi art. 72 din Legea locuinței nr. 114/1996[71] republicată (în continuare Legea nr. 114/1996), prevede expres că, în completarea normelor sale *se vor aplica dispozițiile Codului civil (dreptul comun), privind contractul de locațiune*, cu sublinierea că *dreptul comun al locațiunii* va fi aplicabil şi în cazul închirierii altor spații decât cele destinate strict asigurării nevoilor de locuit, în lipsa unor dispoziții contrare (spre exemplu, O.U.G. nr. 40/1999 *privind protecția chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe* – citată mai sus – a prelungit şi unele contracte care nu au ca obiect închirierea locuințelor, ci a unor spații cu alte destinații: aşezăminte socio-culturale şi de învățământ; sedii ale partidelor politice; sedii diplomatice; garaje etc.).

■ ***Un aspect foarte important care ne reține atenția în problema incidenței reglementărilor Codului civil în materia contractului de închiriere a locuinței,*** **se referă la dispozițiile cuprinse în Secțiunea a 2-a (*Intermedierea închirierii de locuințe*), art. 1185, C. civ. R.M.**

Din analiza dispozițiilor art. 1185 alineatul 1, C. civ. R.M., rezultă că prevederile se referă la situația în care, o *parte* (fără însă a se preciza dacă poate fi atât persoană juridică, dar şi persoană fizică) se obligă să intermedieze sau să indice celeilalte intermedierea închirierii unei locuințe, această dispoziție nefiind aplicabilă, însă, şi în ceea ce îi priveşte pe turişti.

În doctrina din Republica Moldova [80, p.745] se arată că intermedierea închirierii de locuințe este o varietate a intermedierii prevăzută în capitolul XXII din Codul civil (*Dispoziții generale cu privire la intermediere*), acestei varietăți fiindu-i specifice anumite reguli proprii intermedierii contractelor de închiriere a locuințelor, referitoare la cercul locuințelor asupra cărora se aplică regulile intermedierii locative şi la temeiurile de excludere a remunerațiilor şi pretențiilor de despăgubire ale intermediarului locativ. În celelalte cazuri se aplică dispozițiile generale ale intermedierii.

În afară de temeiurile generale de excludere a pretențiilor intermediarului cu privire la plata remunerației şi a despăgubirii sau la compensarea cheltuielilor expuse în

[71] Publicată inițial în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 254 din data de 21 octombrie 1996 şi republicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 393 din data de 31 decembrie 1997.

art. 1184 C. civ. R.M. (*Excluderea remunerațiilor şi pretențiilor la despăgubire*), articolul 1186 C. civ. R.M. stipulează încă două, referitoare expres la intermediarul locativ.

Astfel, potrivit alin. 1 al articolului menționat, plata remunerației şi a despăgubirii sau a compensării cheltuielilor sunt excluse când:

- *prin contractul de închiriere doar s-a prelungit sau doar s-a modificat chiria asupra aceleiaşi locuințe*;

- *s-a încheiat un contract de închiriere a unei locuințe care se află în administrarea intermediarului locativ*.

Din conținutul art. 1181 alin 1, 1184 şi 1186 alin 2 C. civ. R.M. rezultă că *intermediarul locativ, în situațiile arătate, nu poate pretinde mai mult decât remunerația menționată în art. 1181 alin 1 din Codul civil*, statuându-se astfel asupra întinderii drepturilor şi obligațiilor dintre părțile raportului juridic astfel creat.

Cu privire la textele legale mai sus citate, apreciem că acestea ar putea fi luate în considerare, şi de legiuitorul român, având în vedere că activitatea de intermediere a închirierilor de locuințe pe care o prestează un număr impresionant de agenții imobiliare din România (10.000) nu este reglementată în momentul actual de nici un act normativ, în acest domeniu existând cea mai mare lacună legislativă.

Intervenția legiuitorului român ar putea consta, în opinia noastră, în statuarea în cadrul dispozițiilor Proiectului Noului Cod civil român a unor reglementări similare celor cuprinse în articolele 1179-1184 (Intermedierea), respectiv 1185-1186 (Intermedierea închirierii de locuințe) din Codul civil al Republicii Moldova, sau în elaborarea unei legi speciale referitoare la intermedierea închirierii, şi vânzării - cumpărării de locuințe.

II. Reglementarea contractului de închiriere a locuinței

Astfel, vom sublinia că, potrivit doctrinei [87, p.156] Republicii Moldova, trebuie reținute următoarele *izvoare ale reglementării juridice ale contractului de închiriere a spațiului locativ*: ***Codul cu privire la locuințe al Republicii Moldova (CL.RM)***, adoptat la 3 iunie 1983, intrat în vigoare la 1 octombrie 1983; ***Regulamentul cu privire la modul de acordare a încăperilor de locuit în Republica Moldova***, aprobat prin ***Hotărârea Guvernului şi a Consiliului Republican al Sindicatelor din Moldova,*** din 25 noiembrie

1987[72] (Regulamentul 405); ***Concepția locativă națională***, aprobată prin ***Hotărârea Guvernului Republicii Moldova, din 5 august 1994***[73]***, Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova din 20 decembrie 1999 „Despre practica aplicării de către instanțele judecătoreşti a unor dispoziții ale Codului cu privire la locuințe***".

În România, actele normative care au reglementat după 1990 materia închirierii locuințelor au fost numeroase. Dintre acestea, *cele mai importante sunt* reținute de doctrină, aşa cum aminteam mai sus, următoarele: principalul act normativ – ***Legea locuinței*****, nr. 114/1996**, astfel cum a fost modificată şi completată.

Astfel, Legea a fost modificată prin: O.U.G. nr. 40/1997[74] *privind modificarea Legii nr. 114/1996 prin care s-a dispus şi republicarea acesteia*; Legea nr. 196/1997 pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1997 (amintită mai sus); O.U.G. nr. 44/1998[75] *privind modificarea Legii locuinței nr. 114/1996*; Legea nr. 145/1999[76] *pentru modificarea şi completarea Legii nr. 114/1996*; O.U.G. nr. 127/1999[77] *privind unele măsuri cu caracter fiscal şi îmbunătățirea realizării şi colectării veniturilor statului*; O.U.G. nr. 22/2000[78] *privind modificarea unor dispoziții din Legea nr. nr. 114/1996*; O.U.G. nr. 98/2000[79] *pentru suspendarea aplicării sau abrogarea unor ordonanțe şi ordonanțe de urgență ale Guvernului*, prin care s-au modificat şi completat *Legea nr. 85/1992*[80] *privind vânzarea de locuințe şi spații cu altă destinație construite din fondurile statului şi din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, precum şi Legea locuinței nr. 114/1996*; H.G. nr. 1.275 din 7 decembrie 2000[81] *privind aprobarea Normelor*

[72] Veştile RSSM, 1987, nr. 12.

[73] Monitorul Parlamentului Republicii Moldova, nr. 8 din 1994.

[74] Publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 154 din data de 14 iulie 1997.

[75] Publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 460 din data de 30 noiembrie 1998. Ordonanța a fost respinsă prin L. nr. 603/2002.

[76] Publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 439 din data de 9 septembrie 1999. Aceasta lege a modificat o serie de articole, după cum urmează: art. 7 alin. (2), art. 20 alin. (1) şi (5), art. 27, art. 34 alin. (2) lit. b, art. 35 alin. (2), art. 42 alin. (1), art. 48 lit. d, art. 58 alin. (2) si (3), art. 69, anexa nr. 2; a introdus alin. (3) şi (4) la art. 5, alin. (2) la art. 13, alin. (9) la art. 20, art. 35^1, alin. (2) la art. 56, alin. (4) şi (5) la art. 59, alin. (4) la art. 62; abroga art. 7 alin. (3) si (4), art. 70 din L. nr. 114/1996.

[77] Publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 455 din data de 20 septembrie 1999.

[78] Publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 302 din data de 3 iulie 2000.

[79] Publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 707 din 30 Decembrie 2000.

[80] Publicată în Monitorul Oficial nr. 180 din 29 Iulie, 1992.

[81] Publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 690 din data de 22 Decembrie 2000 şi modificată prin H.G. nr. 336/2001 art. 84 alin. 2 şi abrogă art. 79 alin. 2; H.G. nr. 950/2002 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice şi construcții de locuințe prin care s-a abrogat art. 14 alin. 5; H.G. nr. 1278/ 2002 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Ordonanței Guvernului nr. 36/2002; H.G. nr. 400/2003 privind impozitele şi taxele locale şi pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea şi funcționarea asociațiilor de proprietari.

metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996; O.G. nr. 76/2001[82] *pentru modificarea şi completarea Ordonanței Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice şi construcții de locuințe*; H.G. nr. 225/2005[83], *privind aprobarea normelor pentru stabilirea cuantumului subvenției de la bugetul de stat ce se poate acorda în anul 2005 categoriilor de persoane prevăzute la art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996.*

Acte normative relative la contractul de închiriere a suprafețelor locative, care cuprind reguli de drept cu implicații în sfera acestui contract sunt şi următoarele: O.U.G. nr. 40 din 8 aprilie 1999[84] *privind protecția chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinația de locuințe*; Legea nr. 241/2001[85], *pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999*; O.G. nr. 85/2001[86] *privind organizarea şi funcționarea asociațiilor de proprietari*; H.G. nr. 400/2003[87] *pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea si funcționarea asociațiilor de proprietari*; Legea nr. 152/1998[88] *privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe*.

În fine, vom mai reține că dispoziții privitoare la închirierea locuinței sunt prevăzute în articolele 1446-1453, în Capitolul III – *Despre regulile particulare la închiriere*, reglementare modificată şi completată, şi preluată în Proiectul Noului Cod civil, Capitolul III, Secțiunea II-a – *Regulile particulare pentru închirierea locuințelor*, între articolele 1429-1441.

În ***Codul civil al Regiunii Quebec, Canada***, asemănător reglementării româneşti din Codul civil, care tratând locațiunea în general, şi arendarea şi închirierea locuințelor în particular, în cadrul aceluiaşi titlu din Cod, statuează regulile particulare în materie de închiriere a locuinței, în cadrul Diviziunii IV, intitulată ***Reguli speciale cu privire la închirierea de locuințe***, art. 1892-1999.

Astfel, sunt avute în vedere, prin respectivele reglementări: *dispoziții generale cu privire la contractul de închiriere, condițiile locuinței, anumite schimbări de locuință, accesul la locuință şi vizitarea acesteia, dreptul chiriaşului de a păstra posesiunea locuinței, reînnoirea şi modificare contractului de închiriere, stabilirea condițiilor din contractul de închiriere, reintrarea în posesia unei locuințe şi evacuarea, rezilierea*

[82] Publicată în Monitorul Oficial al României, partea 1, nr. 540 din data de 1 septembrie 2001 (prin care s-a abrogat art. 62 alin. (2)-(4) din L. nr. 114/1996).
[83] Publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 288 din 6 aprilie, 2005.
[84] Publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 148 din data de 8 aprilie 1999.
[85] Publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 265 din data de 23 mai 2001.
[86] Publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 544 din data de 1 septembrie 2001.
[87] Publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 311 din data de 8 mai 2003.
[88] Publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 265 din data de 16 Iulie 1998.

*contractului de închiriere, prevederi speciale cu privire la anumite contracte de închiriere (aici fiind vizate: „*Contractul de închiriere cu o instituție educațională", „Contractul de închiriere a unei locuințe sociale cu chirie scăzută", „Închirierea unui teren menit pentru instalarea unei case mobile").

Aceste reglementări au apărut în contextul consacrării cu valoare de principiu a dreptului la o locuință, pe care îl realizase Carta Socială Europeană.

Normele europene în domeniul protecției sociale nu au putut asigura instrumente deosebit de eficiente în vederea garantării drepturilor consacrate de Cartă, însă prin preluarea în normele interne a acestor principii şi dezvoltarea lor în cuprinsul reglementărilor statelor europene, printre care şi România, s-a ajuns ca dreptul la o locuință, regăsit în art. 31 din ***Carta Socială Europeană Revizuită***[89], să devină o regulă de drept ce beneficiază de o serie de instrumente juridice necesare în vederea asigurării pe calea coerciției statale a conținutului sau substanțial.

III. Caracterele juridice ale contractului de închiriere a locuinței

Întrucât urmează aceeaşi linie cu contractul de locațiune, nu se impune analiza detaliată a caracterelor juridice ale acestei varietăți a locațiunii.

Prin urmare, vom sublinia doar că, asemănător locațiunii de drept comun, şi contractul de închiriere a locuinței este: un ***contract sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ, consensual*** (întrucât pentru încheierea sa valabilă nu se cere respectarea vreunei forme impuse de lege), ***cu executare succesivă în timp*** (de regulă părțile stabilesc de comun acord durata închirierii), încheiat pe o durată determinată, întrucât prin art. 21 lit. i, din Legea nr. 114/1996 a locuinței, se prevede necesitatea ca părțile să insereze în înscrisul pe care îl întocmesc (*ad probationem,* iar nu *ad validitatem*) data intrării în vigoare şi durata contractului.

Cu privire la dispozițiile art. 21 din Legea nr. 114/1996, este de reținut că **rolul enumerărilor făcute în conținutul său** cu privire la: *locuința închiriată* (adresă suprafață locativă, dotări etc.); *persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere*; *stabilirea chiriei lunare* (valoare, reguli de modificare, mod de plată, sumă plătită în avans); *modalitățile de punere în executare şi încetare a contractului* (locul şi

[89] Adoptată la Strasbourg la 3 mai 1996, ratificată de România prin Legea nr. 74/1999, *pentru ratificarea Cartei sociale europene revizuite*, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 193 din data de 4.05.1999.

condițiile de primire şi restituire a cheilor, inventarul obiectelor şi al dotărilor aferente); *data intrării în vigoare şi durata*; *obligațiile părților* – **nu este acela de a fixa în mod rigid obligatoriu obiectul contractului**, *ci reprezintă o recomandare adresată părților în vederea unei negocieri rezonabile a clauzelor contractuale şi a asigurării unui anumit echilibru contractual*.

IV. Interpretarea şi delimitarea contractului de închiriere

A. ***Interpretarea contractului de închiriere a locuinței se va face pornind de la acordul real de voință al părților***, ***iar nu de la termenii folosiți***, sens în care voința părților va primi aplicare în concordanță cu normelor speciale ale legislației locative. Având în vedere că de multe ori exprimările părților pot să nu fie conforme cu limbajul juridic, al ultimelor modificări ale legislației, interpretului îi revine sarcina de a determina dacă părțile au avut în vedere sau nu, crearea de efecte juridice, potrivit dispozițiilor legale imperative.

B. Referitor la ***delimitarea contractului***, având în vedere că suntem în prezența unei varietăți a locațiunii, *facem trimitere la precizările făcute cu ocazia analizei contractului de locațiune*. Astfel, în aceeaşi termeni, rămân valabile liniile de demarcație față de contractul de vânzare-cumpărare, comodat, contractul de antrepriză, contractul de uzufruct etc.

3.2. Analiza condițiilor de validitate ale contractului de închiriere a locuinței

Anterior debutului propriu-zis al analizei condițiilor de validitate ale contractului, se impun ***câteva precizări cu privire la normele legislative din Republica Moldova*** ce stabilesc ***condițiile ce trebuie respectate până la încheierea contractului***, în cazul închirierii unei locuințe din fondul locativ[90].

Până în momentul încheierii contractului în casele fondului de locuințe de stat şi obştesc, persoanele interesate trebuie trecute în ***evidența locativă***, fapt care presupune întrunirea cumulativă a următoarelor condiții: *există o necesitate privind îmbunătățirea*

[90] Acest fond locativ include: case şi încăperi de locuit ce aparțin statului (Fondul locativ de stat); case de locuit şi încăperi de locuit în alte clădiri, ce aparțin organizațiilor cooperatiste, asociațiilor, sindicatelor şi altor organizații obştești (Fondul locativ obştesc de locuințe); casele de locuit ce aparțin cooperativelor de construcție a locuințelor (Fondul cooperativelor de construcție a locuințelor); casele de locuit şi apartamentelor din proprietatea privată a cetățenilor (Fondul individual de locuințe)

condițiilor de locuit ale persoanei; *persoana interesată urmează a domicilia permanent într-o anumită localitate*; *viza de domiciliu permanentă în localitatea dată*.

Ulterior, persoanele luate în evidență se înscriu în registrul de evidență al cetățenilor cu necesități privind îmbunătățirea condițiilor de locuit (anexa nr. 3 a Regulamentului 405) ce se va constitui ca un *document de strictă evidență*. Apoi se va stabili numărul de succesiune, în urma căruia rezultă o listă, ultima din cele trei etape constituind-o repartizarea locuinței (hotărârea cu privire la acordarea spațiului locativ, în baza uni „*bon de repartiție*").

De aici rezultă că cele două „elemente" în baza cărora poate lua naştere *raportul de drept locativ* sunt: *bonul de repartiție* a locuinței şi însuşi *contractul (model) de închiriere*, încheiat între chiriaş (persoană fizică) şi locator (organizația de exploatare a locuințelor – iar în lipsa acesteia, întreprinderea, organizația, instituția corespunzătoare).

În România prin Legea nr. 114/1996, sunt stabilite similar reguli speciale (derogatorii de la regulile generale din materia contractului de închiriere a locuinței) pentru anumite tipuri de locuințe: *locuințele sociale; locuințele de serviciu; locuințele de intervenție; locuințele de necesitate; locuințele de protocol* [126, p.342; 99,p.266-267].

■ Potrivit dreptului comun, contractul de închiriere trebuie să îndeplinească ***condițiile de validitate*** ale oricărei convenții: *consimțământul, capacitatea, obiectul, cauza*. Întrucât nu prezintă aspecte derogatorii de la contractul de locațiune de drept comun, facem trimitere la precizările acolo făcute, aceeaşi trimitere făcând-o şi cu privire la analiza privind *dovada contractului* şi *opozabilitatea față de terți*.

O subliniere necesară, cu privire la ***forma contractului de închiriere***, este în sensul că, potrivit **reglementărilor legale din Republica Moldova** (art. 53 din CL.RM) se cere întocmirea contractului în ***formă scrisă*** (**contract tip**) şi *înregistrarea la organele administrației publice locale*, prin articolele: 211, 214, 215, C. civ. R.M., stabilindu-se sancțiunile aplicabile în caz de neîndeplinire a acestor ***condiții*** – „... legea stabileşte forma contractului..." [87, p.181].

Legislația românească, prin dispozițiile art. 21 din *Legea nr. 114/1996 a locuinței* prevede că „închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar şi chiriaş, consemnat prin contract scris, care se va înregistra la organele fiscale teritoriale...".

Este necesar însă a arăta că, *întrucât cerințele privind forma scrisă şi înregistrarea contractului la organele financiare nu sunt prevăzute pentru validitatea actului* (sub sancțiunea nulității absolute), trebuie să ajungem la concluzia că **aceste formalități sunt necesare numai *ad probationem*** [98, p.217].

■ Unele precizări se impun şi cu privire la ***capacitatea juridică a părților contractante.***

Astfel, vom reține în primul rând că, potrivit reglementării legale româneşti, **calitatea de locatar** o poate avea: *proprietarul uzufructuarul, titularul dreptului de abitație* (conform art. 572, alin. 2 C. civ. r.) ori *deținătorul unui drept de administrare* (al unui *drept de creanță* – spre exemplu în anumite condiții *chiar chiriaşul*) asupra unui imobil cu destinația de locuință.

Aici remarcăm că prin dispozițiile **Codului civil al Republicii Moldova** (art. 425, alin. 1) se prevede (similar dispozițiilor din art. 602, Pr. N. C. civ. r.) că „...bunul care face obiectul dreptului de uz *şi abitație* nu poate fi închiriat sau arendat...", diferit față de Codul civil român – art. 572, alin. 2 prin care se statuează că „*Cel ce are dreptul de abitațiune poate închiria partea casei ce nu locuieşte*"[91]).

■ Cu privire la ***dreptul de superficie***, prevăzut în Capitolul IV al C. civ. R.M. (art. 443-453), întrucât spre deosebire de dreptul de uz şi abitație pentru care Codul stabileşte dispoziții imperative ce prevăd o condiție negativă privind posibilitatea de a fi închiriate sau arendate bunurile ce fac obiectul lor, în lipsa unor astfel de reglementări referitoare la dreptul de superficie, apreciem că în temeiul art. 443 – care defineşte acest drept – (*superficiarul va putea da în locațiune sau arendă terenul sau clădirea edificată pe acel teren, dar pentru o perioadă care nu poate depăşi 99 de ani, conform art. 444, alin. 2, prin care se stabileşte durata maximă a dreptului de superficie*.

Locatorul persoană fizică sau juridică, va încheia în mod direct contractul, în calitatea de proprietar.

În cazul *locuințelor proprietatea statului sau unităților administrativ teritoriale*, contractul poate fi încheiat de către persoana juridică ce are în administrare imobilul în cauză sau de către organul prevăzut de lege (cum ar fi de exemplu: *Regia autonomă care administrează locuințele de protocol, primarul sau împuternicitul său în cazul locuințelor sociale etc.*) [98, p.214].

Pentru *închirierea spațiilor aflate în proprietatea comună a proprietarilor unui condominium*, în calitate de locator poate apărea asociația de proprietari, contractul fiind semnat de preşedinte, pe baza hotărârii adunării generale a proprietarilor, cu acordul

[91] Trebuie făcută precizarea că în art. 572, alin. 2, C. civ. r., este vorba despre *abitația de drept comun*, *iar nu dreptul de abitație al soțului supraviețuitor*, care este un drept real, temporar, strict personal, ce nu poate fi cedat, sau grevat în favoarea altei persoane.

În prezent, prin art. 602, Pr.N.C.civ.r., se prevede cu privire la abitația de drept comun că, bunul ce face obiectul acestui drept nu poate fi cedat, închiriat sau arendat.

proprietarilor direct afectați (art. 11, alin. 1 din O.U.G. nr. 85/2001 *privind organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari*)[92].

■ În ceea ce priveşte ***persoana chiriaşului***, este admis că, *în principiu, orice persoană poate fi parte în contractul de închiriere în această calitate* (inclusiv fratele, sora, soțul, soția, concubina titularului), caz în care una dintre persoanele arătate devine *cotitular al contractului de închiriere a locuinței* şi răspunde de executarea obligațiilor locative potrivit regulilor care guvernează obligațiile cu pluralitate de subiecte (spre exemplu: obligațiile de plată sunt *conjuncte – solidare* – afară de cazul în care s-a prevăzut în contract solidaritatea între debitori – sau *indivizibile* – cum ar fi obligația efectuării reparațiilor locative, folosirea locuinței potrivit destinației etc.) [98, p. 215].

Mai mult, legea prevede în anumite cazuri (de regulă pentru membrii familiei titularului) dreptul de a continua raporturile de locațiune şi în lipsa titularului [156, p. 171].

Tot în ceea ce priveşte persoana chiriaşului, se pune în mod firesc *întrebarea funcțională* (de practică): *poate avea calitatea de chiriaş şi persoana juridică?*

Luând în considerare reglementările fiscale româneşti, răspunsul ar trebui să fie pozitiv[93]. Astfel, prin dispoziția 36 de aplicare a art. 252 din Codul Fiscal al României (22.12.2003)[94] – dispoziție conținută de *Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal*[95] – se prevede: "…clădirea utilizată ca locuință se închiriază unei persoane juridice".

Însă, trebuie să considerăm că finalitatea instituirii normelor speciale în materia locativă vizează asigurarea protecției sociale atât de necesare unor categorii de *persoane fizice*.

Pe de altă parte, *chiar şi apreciind că persoanei juridice i-am putea aplica normele legislației locative în calitate de chiriaş*, atâta timp cât scopul creării oricărei persoane juridice îl reprezintă realizarea profitului (pentru că la astfel de persoane juridice se referă art. 252 din Codul fiscal) *nu ar fi o măsură de echitate socială ca persoana juridică să fie beneficiara măsurilor de apărare a chiriaşului, în raport cu o entitate care este considerată în mod tradițional rapace (locatorul)*.

---

[92] Publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 544 din 1 septembrie 2001.

[93] A se vedea de exemplu dispoziția 36 de aplicare a art. 252 din Codul Fiscal al României din 22/12/2003: "… clădirea utilizată ca locuință se închiriază unei personae juridice...".

[94] Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 927 din 23/12/2003), astfel cum a fost modificat şi completat ulterior.

[95] Publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 112, din 6 februarie 2004, astfel cum a fost modificată şi rectificată.

În doctrina din Republica Moldova [89, p.97-98] se arată că *în contractul de închiriere a spațiului locativ în calitate de chiriaşi pot apărea numai persoanele fizice*, cu condiția de a avea capacitate de exercițiu (în unele cazuri, excepționale, chiar şi minorii, cu condiția ca obligațiile contractuale să fie îndeplinite de tutori sau curatori), acest contract încheindu-se cu persoana pe numele căreia este eliberat bonul de repartiție.

Cât priveşte *posibilitatea unor persoane juridice de a apărea în calitate de chiriaş* (spre exemplu încheierea contractului referitor la spațiul de locuit între două întreprinderi, organizații sau instituții etc.) se arată mai departe de către aceeaşi autori, *relațiile contractuale nu sunt guvernate de dispozițiile ce reglementează contractul de închiriere a spațiului locativ*, *ci de cele ale contractului de arendă*, a cărui natură juridică se deosebeşte cu mult de cea a contractului analizat aici.

Drept urmare a celor expuse mai sus, apare evidența: *persoana juridică nu poate fi concepută ca putând urmări şi realiza în calitate de chiriaş, transferul folosinței unui imobil în vederea locuirii.* Dacă persoana juridică s-ar obliga să păstreze destinația imobilului, având interesul asigurării spațiului de locuit pentru angajații săi, *eventualul raport locativ se va naşte între aceasta şi angajatul său* (de exemplu ne putem imagina cazul unei locuințe de protocol sau de serviciu), *iar nu între angajatul său şi locatorul inițial*.

■ De asemenea, se impun sublinieri şi cu privire şi la ***obiectul contractului de închiriere***, cadru în care subliniem mai întâi că, deoarece este un contract sinalagmatic, contractul de închiriere are un obiect derivat dublu: ***locuința închiriată*** şi ***chiria***.

Din dispozițiile legale (art. 2 lit. a, art. 21, lit. b şi c din Legea nr. 114/1996; art. 54, CL.RM) rezultă că ***locuința*** reprezintă o construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit cu dependințele, dotările şi utilitățile necesare care satisface cerințele permanente de locuit ale unei persoane sau familii (inclusiv curtea şi grădina aferente).

De aici rezultă, *per a contrario*, că *nu se vor aplica premisele de protecție a legislației speciale*, întrucât nu sunt îndeplinite criteriile rațiunii legii (asigurarea nevoilor de locuit) *în cazul închirierii caselor de vacanță, a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, a garajelor etc*., acestora fiindu-le incidente – aşa cum subliniam mai sus – dispozițiile dreptului comun al locațiunii (cele din Codul civil).

În doctrina din Republica Moldova [89, p.95-96], cu privire la art. 28 din CL.RM, se arată că, de regulă, încăperile de locuit se acordă pentru fiecare familie în parte. Determinând obiectul contractului, legea accentuează expres că *în casele fondului locuințe*

de stat şi obştesc, obiectul contractului de închiriere este un apartament separat, sau un alt spaţiu locativ izolat, ce constă din două sau mai multe camere (art. 54 CL.RM).

Astfel, *legea stabileşte cerinţe foarte stricte faţă de obiectul contractului*, dar acestea se referă numai la fondul locativ de stat sau obştesc. Totodată, în linii mai mult sau mai puţin generale, se mai stabileşte că *nu pot constitui un obiect independent al contractului de închiriere a spaţiului locativ, o parte dintr-o cameră, sau o cameră legată printr-o intrare comună* (camere contigue), *la fel şi alte încăperi auxiliare* (de exemplu o bucătărie, un coridor, o cămară), *ori încăperile de locuit nepopulate, care s-au eliberat în casele avariate, şi alte construcţii locative necomodate* (depozite, birouri de cancelarie). De asemenea *nu pot fi obiect al contractului de închiriere, încăperile mai mici de 6 metri pătraţi*".

■ În privinţa ***chiriei***, trebuie subliniat că modul de plată, cuantumul lunar al acesteia, precum şi regulile de modificare a acesteia trebuie precizate chiar în cuprinsul contractului (art. 21 din Legea nr. 114/1996).

Prin art. 31 se prevede că *plata (chiria) practicată pentru locuinţe va acoperi cheltuielile de administrare, întreţinere şi reparaţii, impozitele pe clădiri şi pe teren, precum şi recuperarea investiţiei, în funcţie de durata stabilită potrivit prevederilor legale, precum şi un profit supus negocierii între părţi.* Textul, destul de imprecis, de altfel, poate fi interpretat în sensul că dă expresie de voinţă a părţilor contractante cu privire la cuantumul chiriei [98, p.219].

Cu toate aceste însă, prin norme speciale se aduc restrângeri acestui principiu, atât în privinţa locuinţelor ce aparţin domeniului public sau privat al statului, ori al administraţiei administrativ teritoriale ale acestuia, a locuinţelor de serviciu, de intervenţie şi căminelor pentru salariaţi ai societăţilor comerciale, companiilor şi societăţilor naţionale şi ai regiilor autonome, cât şi în privinţa locuinţelor proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat.

Pentru locuinţele menţionate (excepţie făcând cele care sunt proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat) *O.U.G. nr. 40/1999 prevede un tarif de bază lunar ce se poate actualiza anual prin hotărâre de guvern*. Astfel, familiile cu un venit mediu net lunar pe membru de familie ce nu depăşeşte salariul mediu net lunar pe economie, au dreptul de plăti o chirie de maxim 15% din venitul net lunar pe familie, iar dacă acest venit este dublu, faţă de salariul mediu net pe economie, atunci nivelul maxim al chiriei nu poate depăşi 25% din venitul net lunar pe familie.

În privința locuințelor proprietate particulară, a persoanelor fizice şi juridice de drept privat, trebuie subliniat că, după ce în art. 32, alin. 1 din O.U.G. nr. 40/1999 se prevede stabilirea liberă, prin negociere, a chiriei, în alin. 2 se fixează un cuantum maxim al chiriei de 25% din venitul net lunar pe familie, dacă venitul net pe membru de familie al chiriaşului este mai mic decât salariul mediu net lunar pe economie. Dacă contractul a fost încheiat (sau prorogat – prelungit legal) pe mai mult de un an, se poate cere majorarea chiriei, justificată de efectuarea unor lucrări de reparații sau consolidări ale locuinței, ori de creşterea veniturilor familiei chiriaşului, depăşind astfel salariul mediu net pe economie.

Pentru *revizuirea chiriei în funcție de indicele inflației*, este bine ca părțile să stipuleze o clauză în contract.

În legislația Republicii Moldova, prin CL.RM *nu se prevăd astfel de îngrădiri*. Cuantumul chiriei este stabilit prin acordul părților, *dar, după cum demonstrează practica, de regulă chiria este stabilită de locator şi include cheltuielile de întreținere, impozite pe clădiri şi pe teren, precum şi un profit.* Separat *sunt achitate de către locatar şi cheltuielile serviciilor comunale.*

Pentru locuințele din fondul locativ al statului prin art. 58, CL.RM se prevede că *mărimea plății pentru folosirea încăperii de locuit în casele fondului de stat şi obştesc de locuințe se stabileşte de către guvern*, în prezent aceste tarife fiind stabilite prin Regulamentul cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condițiile conectării/deconectării acestora de la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă, aprobat de către Guvernul Republicii Moldova prin Hotărârea nr. 191 din 19 februarie 2002[96], modificată prin Hotărârea Guvernului nr. 1338 din 15.octombrie 2002[97] şi Hotărârea Guvernului nr. 269 din 12 martie 2003[98].

[96] Publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 29-31 din 2002.
[97] Publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 142-143 din 2002.
[98] Publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 48 din 2003.

3.3. Termenul în contractul de închiriere – prorogarea legală a contractului; Dreptul chiriaşului la reînnoirea contractului. Accesul său la proprietate în temeiul dreptului de preemțiune

Precizări prealabile cu privire la termenul închirierii

Printre clauzele minimale nominalizate de către Legea nr. 114/1996 şi Codul cu privire la locuințe al Republicii Moldova, necesare în contractul de închiriere a locuinței, se numără şi cea privitoare la ***termenul închirierii*** (**durata închirierii – a contractului**) – art. 21, lit. i din Legea nr. 114/1996; art. 10 CL.RM

Din dispozițiile art. 38 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 114/1996, precum şi din cele ale art. 10 CL.RM (prin care se consacră chiar *principiul folosirii fără termen al spațiilor de locuit*) [87, p.170-171], rezultă că termenul este lăsat la latitudinea părților, întrucât nu este specificată o limită minimă sau maximă.

Totuşi, apreciem că *termenul trebuie să fie întotdeauna determinat sau determinabil*, întrucât închirierea, la fel ca şi locațiunea, nu poate fi perpetuă (veşnică).

Deşi prin art. 10 CL.RM se stabileşte regula generală ce guvernează termenul în acest contract, de la această regulă există şi **excepții:** *în casele departamentelor instituțiilor, întreprinderilor, organizațiilor din principalele ramuri ale economiei naționale termenul contractului de închiriere a spațiului locativ este determinat de durata aflării în relațiile de muncă cu organizația respectivă.*

În contractele de închiriere a spațiilor de locuit din casele private ocupate de membrii cooperativelor de construcție a locuințelor, *termenul este guvernat de acordul de voință al părților, însă, de regulă, proprietarul sau membrul CLL (Cooperativa de Construcție a Locuințelor) determină termenul în astfel de contracte*. În aceste cazuri contractul poate fi încheiat pe un termen determinat sau pe unul nedeterminat (însă determinabil), contractul de închiriere producându-şi astfel efectele până la expirarea termenului, după care, prin acordul de voință al părților efectele contractului se pot prelungi, sau se poate încheia un nou contract.

3.3.1. Prorogarea legală. Reînnoirea contractului de închiriere a locuinței

I. Prorogarea legală a contractului

În anumite cazuri şi condiții, pentru a asigura chiriaşilor *stabilitatea dreptului de folosință*, legiuitorul a intervenit prin *prorogări legale ale termenelor contractelor de închiriere.*

Prin **prorogare legală** se va înțelege *prelungirea efectelor contractului de închiriere a locuinței în temeiul unor dispoziții exprese ale legii*, pentru realizarea protecției sociale a chiriaşilor.

Astfel, ***în România*** legiuitorul a elaborat după anul 1990, prin mai multe acte normative, măsuri de prorogare a anumitor contracte de închiriere.

Prin **Legea nr. 17/1994**[99] *pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative*, s-a dispus prelungirea de drept a contractelor de închiriere pentru o durată de 5 ani de la data intrării sale în vigoare, indiferent de proprietarul clădirii. Data intrării în vigoare a acestei legi, coincide cu data publicării sale (18.04.1994), conform art. 78 din Constituția României (nerevizuită - 1991)[100].

Prin **Legea nr. 112/1995**[101] *pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, şi desființate prin hotărâre judecătorească*, (în continuare Legea nr. 112/1995), s-a dispus prelungirea cu o perioadă de 5 ani a contractelor de închiriere *în curs de executare* încheiate pentru locuințele restituite în natură foştilor proprietari, rudelor până la gradul al doilea sau moştenitorilor. Prorogarea a operat de la data rămânerii definitive a hotărârii de restituire în natură a imobilului (art. 7, alin. 1 din Lege). Chiriaşii care locuiau împreună cu persoana căreia i se restituia în natură apartamentul, puteau fi evacuați numai după acordarea efectivă a unei locuințe corespunzătoare de către autoritățile publice sau de către proprietar (art. 5, alin. 3 din Lege).

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 241/2001, a instituit noi dispoziții de prorogare legală. Acestea însă operează cu două tipuri de prorogări: *unele care îşi produc efectele de drept*, iar *altele care îşi produc efectele doar la cerea chiriaşului*. Astfel, *prorogarea legală de drept* operează

[99] Publicată în Monitorul Oficial nr. 100, din 18 Aprilie, 1994.
[100] Monitorul oficial nr. 233 din 21 noiembrie 1991.
[101] Publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 279 din 29.11.1995.

pentru o nouă perioadă de 5 ani în cazul contractelor legal înregistrate, prelungite sau reînnoite (conform Legii nr. 17/1994) şi aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență (art. 1 din ordonanță).

Prorogarea legală la cererea chiriaşului este incidentă în mai multe situații:

- *în cazul contractelor de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință*, proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat, *care fuseseră anterior, în temeiul Legii nr. 17/1994, prelungite sau reînnoite (art. 2), prorogarea va fi una de 5 ani*;

- în cazul *contractelor de închiriere pentru garajele deținute de stat la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe, prorogarea va fi pentru o perioadă de 5 ani*;

- *în cazul contractelor de închiriere încheiate pentru spațiile ocupate de misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România şi de personalul străin al acestora, prorogarea va opera pentru o perioadă de 5 ani, indiferent de proprietar* (art. 45 din Ordonanță).

Pentru anumite situații însă, prorogarea nu poate avea loc în lipsa unui contract care să poată fi prelungit. Ordonanța prevede că pentru toate situațiile în care retrocedarea are loc după intrarea sa în vigoare, *între chiriaş şi noul proprietar trebuie încheiat (negociat) un contract.* De această dată, protecția socială a chiriaşului, confruntat cu un nou proprietar, se concretizează prin *încheierea forțată*[102][162, p.428] *a contractului pentru o perioadă de timp fixă la cererea chiriaşului.*

Legea nr. 10/2001, astfel cum a fost modificată şi completată ulterior, în art. 15 alin. 1, prevede: „Contractele de închiriere prevăzute la art. 6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 *privind protecția chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe,* se vor încheia pentru o perioadă de cinci ani. *În cazul în care chiriaşului i se pune la dispoziție o altă locuință corespunzătoare, acesta este obligat să elibereze de îndată locuința ocupată*".

Potrivit *art. 6* din O.U.G. nr.40/1999, *astfel cum a fost modificat* prin Legea nr. 241/2001, „*În cazul contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995*, proprietarul recunoscut de justiție va încheia *cu persoanele care au cumpărat locuința în baza Legii nr. 112/1995 şi care o ocupă efectiv, la cererea acestora,* un contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani"[103].

[102] Ion Dogaru (coordonator), *Drept civil. Contracte speciale*, Editura All Beck, Bucureşti, 2004, p. 428.

[103] Inițial termenul prevăzut de Ordonanță era de 3 ani.

După aprobarea O.U.G. nr. 40/1999 prin Legea nr. 241/2001, *prevederile celor două texte au fost puse în deplină concordanță, întrucât art. 13, alin. 2*[104]*, şi art. 45 din ordonanță, intrau în contradicție* în ceea ce privea primul caz de prorogare prevăzut de art. 13, alin. 2 – cazul contractelor de locațiune pentru imobilele restituite în natură având destinația de sedii ale misiunilor diplomatice, oficii consulare, reprezentanțe ale organizațiilor interguvernamentale internaționale acreditate în România şi imobile ocupate de personalul acestora *pentru care opera o prorogare legală pentru o perioadă de 3 ani*).

Actualmente, *ipoteza comună a acestor două norme se determină prin întrunirea cumulativă a următoarelor condiții:* a) locuința a fost vândută chiriaşului în baza Legii nr. 112/1995; b) contractul de vânzare-cumpărare a fost desființat prin hotărâre judecătorească definitivă; c) proprietarul locuinței a fost recunoscut în justiție.

În ceea ce priveşte termenul de 5 ani, trebuie remarcat că *textul legii nu prevede data de la care începe să curgă acest termen*. De regulă, termenele prevăzute de legile de prorogare curg de la intrarea în vigoare a legilor respective. Am arătat însă că art. 15 alin. 1 este doar în parte o normă de prorogare şi că acest fapt decurge mai curând din necesitatea unei reglementări unitare decât din dispoziția expresă a legii.

Față de textul acestui articol, în opinia noastră cei 5 ani urmează a se calcula din *momentul încheierii contractului de închiriere,* indiferent dacă acest moment se plasează înainte sau după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, potrivit distincțiilor de mai sus. *Considerăm că acesta este termenul maxim pentru care chiriaşul are dreptul să îl oblige pe proprietar la încheierea contractului* [179, p.245]. În schimb, chiriaşul poate opta pentru a cere încheierea contractului pe un termen mai scurt. Pe de altă parte, desigur, nu există nici un obstacol legal care să împiedice părțile să convină încheierea contractului de închiriere pentru un termen mai lung de 5 ani.

Evident, mai sus menționatele cazuri de prorogare legală a contractelor de închiriere prevăzute în legislația românească, a fost făcută pentru a servi legiuitorului Republicii Moldova drept model orientativ, în eventualitatea operării unor modificări şi completări în Codul cu privire la locuințe, ori în vederea adoptării unei legi cu privire la locuințe .

[104] Devenit art. 15, alin. 1 din aceeaşi Lege nr. 10/2001, prin care se prevede prorogarea legală la 5 ani.

II. Mecanismul de reînnoire a contractului

Legiuitorul a urmărit realizarea protecţiei sociale a chiriaşului, nu doar prin măsuri de prorogare legală, ci şi prin reglementarea unui *mecanism de reînnoire a contractului* în favoarea acestuia, care să aibă aplicabilitate universală.

Astfel, la expirarea termenului de închiriere, chiriaşul are dreptul la reînnoirea contractului, pentru aceeaşi perioadă, dacă părţile nu modifică prin acord expres durata închirierii.

În temeiul art. 14 din O.U.G. nr. 40/1999 sunt permise, de plin drept şi fără îndeplinirea vreunei formalităţi, *mai multe reînnoiri succesive* ale contractului. Practic – (aşa cum subliniam în capitolului 2, în cadrul studiului asupra *tacitei relocaţiuni* – suntem în prezenţa unei „***relocaţiuni legale***".

Pentru a nu transforma însă această măsură de protecţie socială într-un abuz faţă de proprietatea privată a locatorului, legiuitorul a prevăzut şi în persoana acestuia un *drept de a refuza reînnoirea contractului de închiriere*.

Bineînţeles, acest refuz al locatorului este posibil în situaţiile în care:

- *locuinţa îi este necesară pentru nevoile sale de locuit, ale soţului, părinţilor, ori copiilor* [98, p.226; 89,p.99];

- *locuinţa urmează să fie vândută în condiţiile acestei ordonanţe*; *chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin trei luni consecutiv*;

- *chiriaşul a subînchiriat locuinţa fără consimţământul scris al proprietarului, a schimbat total sau parţial destinaţia, ori structura interioară a locuinţei, fără consimţământul scris al proprietarului şi fără aprobările legale, a pricinuit stricăciuni însemnate locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, are un comportament ce face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei* (art. 14, alin. 2, lit. a-d, O. U.G., nr. 40/1999).

În legislaţia Republicii Moldova (CL.RM**,** art. 138) este prevăzut acest drept (reconducţia) „*după ce a expirat termenul contractului de închiriere a încăperii de locuit din casa, ce aparţine cetăţeanului cu drept de proprietate personală*".

Proprietarul casei este în drept să refuze de a prelungi contractul, prevenindu-l despre aceasta pe chiriaş cu trei luni înainte de expirarea termenului contractului, *dacă încăperea este necesară pentru domicilierea proprietarului casei şi a membrilor familiei lui*, precum şi *în cazul neîndeplinirii sistematice de către chiriaş a obligaţiilor conform contractului*. Dacă se naşte un litigiu, acesta se rezolvă pe cale judiciară.

Chiriaşul nu este în drept să ceară prelungirea contractului, dacă contractul a fost încheiat pe un termen de cel mult un an, cu angajamentul de a elibera încăperea după expirarea acestui termen.

3.3.2. Accesul chiriaşului la proprietate în temeiul dreptului de preemțiune

Chiar dacă în materia închirierii suprafețelor locative de drept comun nu se verifică încă o ruptură puternică a egalității părților şi ca atare nu se poate regăsi integral ideea convențiilor de adeziune, legiuitorul român a intervenit în câteva cazuri pentru a restabili echilibrul între părțile contractante, care pare a fi deteriorat, urmare a conjuncturii economice actuale, care permitea proprietarului să impună anumite clauze chiriaşului, grație poziției sale mai favorabile în contract [119, p.187 şi urm.].

Ca atare, în temeiul unor dispoziții legale, forța obligatorie a contractului s-a prelungit în ciuda celor stabilite de către părți, ori au devenit obligatorii anumite clauze şi criterii pentru determinarea conținutului contractual.

Totodată trebuie subliniat că asigurarea accesului la proprietate şi prevederea expresă a cazurilor în care se poate solicită rezilierea contractului de închiriere, asigură indirect stabilitatea chiriaşului în dreptul său de folosință, cu consecințe asupra soartei contractului de închiriere, a cărui încetare este prin urmare restrânsă ca ipoteze şi condiții.

Conținutul stabilității folosinței chiriaşului poate depăşi granițele dreptului de creanță, transformându-se într-un drept real prin dobândirea proprietății de către chiriaşul care are posibilitatea de a achiziționa locuința la finalul contractului de închiriere.

Astfel, vom sublinia că ***în cazul în care contractul nu se reînnoieşte pentru că locuința urmează a fi vândută***, legea prevede un ***drept de preemțiune în favoarea chiriaşului*** (prin prevederile art. 18-21 din O.U.G. 40/1999), ***de a cumpăra locuința la un preț egal cu cel propus de vânzător, oricărui potențial cumpărător***.

În doctrină[105] se arată că legea conferă chiriaşului dreptul de preemțiune, *numai dacă proprietarul intenționează să înstrăineze dreptul de proprietate* (fie şi nuda proprietate), *asupra locuinței, prin „vânzare", iar nu şi prin alte acte juridice*, cum ar fi spre exemplu: contract de donație; contract de întreținere etc.

Pentru garantarea exercitării dreptului de preemțiune, prin lege se stabileşte că *notificarea prealabilă a refuzului, făcută cu un an înaintea expirării termenului*

[105] Francisc Deak, *op. cit.* (2001), p. 228.

contractual, *trebuie să cuprindă* (sub sancțiunea nulității absolute a notificării) *prețul cerut pentru vânzarea locuinței*, această notificare având caracterul unei promisiuni de vânzare-cumpărare, care este irevocabilă până la expirarea duratei contractului de închiriere, conform art. 18., alin. 2, din O.U.G. nr. 40/1999.

Dacă oferta este acceptată, se încheie contractul de vânzare-cumpărare, protecția chiriaşului manifestându-se şi în această situație, întrucât prin art. 18, alin. 3, din O.U.G. nr. 40/1999, se prevede posibilitatea prelungirii cu 1 an a contractului de închiriere, dacă chiriaşul cere amânarea în vederea obținerii unui împrumut pentru achitarea prețului. La expirarea acestui termen, chiriaşul pierde dreptul de preemțiune, dacă vânzarea nu s-a perfectat.

Totodată trebuie subliniat că, potrivit alin. 4 al aceluiaşi art. 18 din ordonanță, exercitarea cu rea-credință a dreptului de preemțiune de către chiriaş, atrage răspunderea civilă a acestuia pentru daunele cauzate proprietarului.

În cazul refuzului ofertei făcute de către proprietar şi al vânzării locuinței, cumpărătorului îi este opozabilă închirierea constatată în scris, până la expirarea termenului.

Dacă vânzarea s-a făcut însă cu încălcarea dreptului de preemțiune al chiriaşului, legea prevede *posibilitatea acestuia de a se subroga în drepturile cumpărătorului.* În acest scop, în termen de 60 de zile, de la primirea notificării vânzării, (notificare la care proprietarul-locator este obligat) fostul chiriaş poate plăti cumpărătorului prețul indicat în contractul de vânzare-cumpărare.

Aşadar, prin efectul *subrogării chiriaşului în drepturile cumpărătorului* (*iar nu prin dobândirea de la cumpărător*) acesta (chiriaşul) devine proprietar al locuinței, vânzarea desființându-se față de el.

În fine, arătăm că ***prin reglementările cuprinse în Proiectul Noului Cod civil român (art. 1436, alin. 1) se prevede pentru chiriaş un drept de preferință la închiriere*****,** Astfel, *la încheierea unui nou contract de închiriere a locuinței, chiriaşul are, în condiții egale, drept de preferință. El nu are însă acest drept, atunci când nu şi-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare.*

În alineatul 2 al articolului se prevede că *dispozițiile referitoare la exercitarea dreptului de preemțiune în materia vânzării, sunt aplicabile în mod corespunzător.*

Subliniem că am procedat la analiza prevederilor ce se regăsesc în legislația românească, referitoare la *dreptul de preemțiune al chiriaşului* (ca o modalitate de a asigura stabilitatea dreptului său de folosință şi accesul la proprietatea lucrului închiriat),

pe fondul constatării lipsei unor prevederi similare în legislația locativă din Republica Moldova, astfel încât rezultatele acestei analize să poată fi folosite drept sursă de inspirație de către legiuitor, într-o reglementare *de lege ferenda.*

Totodată, cu titlu de ***recomandare pentru legiuitorul român***, (în sensul de a modifica actualele prevederi legale în această materie), vom arăta că ***în Codul civil german, în art. 577, dreptul chiriaşului de a cumpăra locuința cu prioritate*** (în condițiile general reglementate în materia dreptului de preemțiune – art. 463-473) ***este prevăzut pentru cazul în care locuința nu este înstrăinată unui membru al familiei proprietarului-locator.***

3.4. Efectele (conținutul) contractului de închiriere a locuinței

După cum rezultă din însăşi noțiunea contractului de închiriere, acesta este un contract sinalagmatic, *drepturilor unei părți corespunzându-i obligațiile celeilalte*, *şi invers*.

Întrucât în această materie nu se ridică probleme speciale de drept, iar pe de altă parte pentru că analiza mai detaliată a drepturilor şi obligațiilor decurgând din raporturile de închiriere a fost făcută deja în cadrul studiului privind reglementarea de drept comun în această materie (locațiunea) – capitolul 2 – vom insista aici doar asupra acelor aspecte ce constituie temeiuri pentru *propuneri de lege ferenda*, ori *modele comparative de reglementări recomandate în egală măsură atât legiuitorului român cât şi celui al Republicii Moldova*, în vederea perfectării şi eficientizării textelor legale actuale în materie.

3.4.1. Obligațiile locatorului (proprietarului)

Aceste obligații sunt prevăzute expres prin dispozițiile art. 28 din Legea nr. 114/1996, ori rezultă din prevederile Codului cu privire la locuințe al Republicii Moldova. Astfel, acestea sunt:

a. *predarea locuinței chiriaşului în stare normală de folosință*;

b. *repararea şi menținerea în stare de siguranță, exploatare şi de funcționalitate clădirea, pe toată durata închirierii locuinței* (o astfel de obligație rezultă şi din prevederile art. 126 – *Obligațiile proprietarului de a asigura păstrarea în bune condiții a casei*), ori din cele ale art. 14, 151, 152, 153 CL.RM, cu diferențierea că, în cazul celor

patru articole, această obligație este mai întâi de toate una impusă organelor de stat şi obşteşti, precum şi persoanelor cu funcții de conducere, în scopul protejării şi păstrării în bune condiții a fondului locativ de stat (o obligație față de stat), totodată fiind de natură a asigura şi chiriaşului folosința corespunzătoare, la fel punându-se problema şi în cazul următoarei obligații;

c. *întreținerea în bune condiții a elementelor de structură de rezistență a clădirii şi a elementelor exterioare ale construcției (clădirii) – acoperiş, fațadă, împrejurimi – curților şi grădinilor, precum şi a spațiilor comune din interiorul clădirii (ascensor, instalații de alimentare cu apă, canalizare, încălzirea centrală, telefonia, instalațiile electrice şi de gaze etc).*

d. *întreținerea în bune condiții a instalațiilor comune proprii clădirii.*

Potrivit art. 30 din Legea nr. 114/1996 (art. 898, C. civ. R.M. „*Reparațiile capitale*"), dacă proprietarul nu-şi îndeplineşte obligațiile ce-i revin cu privire la întreținerea şi repararea locuinței închiriate, lucrările pot fi executate de chiriaş, *în contul proprietarului*, urmând apoi să rețină contravaloarea lor din chirie. Chiriaşul poate efectua aceste reparații dacă degradarea produsă este de natură să afecteze folosința normală a clădirii sau locuinței, şi numai dacă proprietarul, la sesizarea scrisă a chiriaşului nu a luat măsuri de executare a lucrării în termen de ***30 de zile***.

Cu privire la acest termen, pentru a asigura o mai mare eficiență protecției drepturilor chiriaşului, care în unele situații ar putea fi deranjat în folosința sa mai mult decât „rezonabil", ori i s-ar pune în pericol chiar viața şi sănătatea, apreciem că acesta ar trebui redus la 10 zile.

Mai mult, în caz de refuz nejustificat de efectuare a unor astfel de reparații de către locator, şi în caz de producere a unor daune locatarului (chiriaşului), în completare ar trebui prevăzute şi ***sancțiuni reparatorii*** în sarcina locatorului.

În cazul clădirilor cu mai multe locuințe, cheltuielile pentru întreținere şi reparații la părțile de construcții şi instalații aflate în folosință comună, se repartizează proporțional cu cota-parte ce revine fiecărui apartament din proprietatea comună, şi se suportă de fiecare proprietar.

Potrivit art. 22, lit. d din Legea nr. 114/1996 în materie locativă normele legale cu privire la obligațiile locatorului sunt imperative, neputând fi modificate prin voința părților, fiind declarate nule clauzele contractuale prin care proprietarul este exonerat de obligațiile contractuale care îi revin.

3.4.2. Obligaţiile chiriaşului

Prin Legea nr. 114/1996 şi Codul civil român, Codului civil al Republicii Moldova, precum şi prin art. 11, CL.RM, respectiv prin Regulile provizorii de exploatarea locuinţelor, întreţinerea blocurilor locative şi teritoriilor aferente în Republica Moldova şi în Contractul de închirierea a locuinţei în blocurile locative cu mai multe apartamente, aprobate prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova din 21 decembrie 1989[106], sunt prevăzute mai multe obligaţii ale chiriaşului (şi a membrilor familiei acestuia):

1. *Folosirea locuinţei potrivit destinaţiei* (această obligaţie se regăseşte şi în Codul civil român în vigoare, în art. 1426 – folosirea locuinţei potrivit destinaţiei şi ca un bun proprietar), cu specificare că în toate cazurile, pentru schimbarea destinaţie locuinţei este nevoie de consimţământul expres al proprietarului sau al asociaţiei de locatari.

2. *Obligaţia de plată a chiriei*, cea mai importantă dintre obligaţii. Dispoziţii speciale privind această obligaţie sunt statuate în Legea nr. 114/1996, astfel cum a fost modificată (consolidată, 2008), în: art. 25 („…*Chiriaşul este obligat la plata chiriei prevăzute în contractul de închiriere, până la data executării efective a hotărârii de evacuare*"); art. 31 (*Chiria practicată pentru locuinţe va acoperi cheltuielile de administrare, întreţinere şi reparaţii, impozitele pe clădiri şi pe teren, precum şi recuperarea investiţiei, în funcţie de durata stabilită potrivit prevederilor legale, precum şi un profit supus negocierii între părţi*); art. 32 (*Nivelul maxim al chiriei pentru locuinţele aflate în proprietatea statului se stabileşte prin lege specială. Chiria maximă pentru aceste locuinţe se diferenţiază pe categorii de localităţi şi pe zone de către consiliile locale, după criteriile avute în vedere la stabilirea impozitelor şi a taxelor locale pentru terenuri*); art.59 („*Pot beneficia de locuinţă de protocol, la cerere, cu plata chiriei prevăzute de lege, persoanele care îndeplinesc următoarele funcţii…*"); art. 66 („*Plata chiriei pentru reşedinţele oficiale se face din bugetele Preşedinţiei României, Senatului, Camerei Deputaţilor şi Secretariatului General al Guvernului, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual*")

■ O succintă analiză se impune în ceea ce priveşte ***dovedirea relei-credinţe a chiriaşului în neplata chiriei şi a cheltuielilor de întreţinere***.

[106] Publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 3-4 din 1999.

Astfel, în conformitate cu art. 24, din Legea nr. 114/1996, legea locuinței din România, consolidată (2008), evacuarea chiriaşului se poate dispune şi în cazul neîndeplinirii cu rea-credință a obligației de plată a chiriei, timp de trei luni consecutiv.

Reaua-credință în neexercitarea obligațiilor trebuie dovedită atunci când legea nu dispune altfel. Astfel, dacă, spre exemplu, într-o cauză toate probele administrate conduc la concluzia că pârâtul a fost în imposibilitate să-şi achite la timp obligațiile din cauze obiective, şi anume: îmbolnăvirea sa gravă, urmată de pierderea capacității de muncă, cu diminuarea veniturilor şi, concomitent, pierderea beneficiului pensiei de boală de către soție, din motive independente de voința sa[107].

Trebuie precizat că reaua-credință trebuie constatată separat din împrejurări de fapt concrete, neputând fi dedusă din simpla neplată[108] sau din faptul că între sumele efectiv plătite cu titlu de cote de întreținere şi sumele datorate cu acest titlu există diferențe[109]. Ea poate fi însă reținută din împrejurarea că locatarul, în mod repetat şi consecvent consumă băuturi alcoolice şi organizează petreceri în apartamentul închiriat, dar nu plăteşte chiria sau cheltuielile de întreținere[110].

3. Potrivit prevederilor *Legii nr. 114/1996* şi *Regulilor provizorii de exploatarea locuințelor, întreținerea blocurilor locative şi teritoriilor aferente în Republica Moldova şi în Contractul de închirierea a locuinței în blocurile locative cu mai multe apartamente*, chiriaşul are obligația *de a plăti cota-parte din cheltuielile comune*, dacă aceste cheltuieli s-au stabilit în contractul de închiriere în sarcina chiriaşului;

4. Tot potrivit Legii nr. 114/1996 (art. 29, lit. b) şi Regulilor provizorii de exploatarea locuințelor, întreținerea blocurilor locative şi teritoriilor aferente în Republica Moldova şi în Contractul de închirierea a locuinței în blocurile locative cu mai multe apartamente, chiriaşul are obligația *de a întreține locuința în bune condiții*, astfel încât la încetarea contractuzlui ea să poată fi predată în starea normală de folosință).

În executarea acestei obligații chiriaşul trebuie: *să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcție sau instalații din folosința exclusivă*; *să asigure curățenia şi igienizarea în interiorul locuinței (art. 29, lit. c, din Legea nr.114/1996) şi la părțile de folosință comună*; *să repare sau să înlocuiască*

[107] Curtea Supremă de Justiție a României, decizia nr. 1138/1994, în revista „Dreptul", nr. 5/1995, p. 80.

[108] Tribunalul Suprem, decizia nr. 1004/1979; decizia nr. 639/1988, în "Revista română de drept", nr. 4/1989, p. 75.

[109] Tribunalul Suprem decizia nr. 1837/1982.

[110] Tribunalul Bucureşti, decizia nr. 62/1992.

elementele de construcţie şi instalaţii deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare.

La finalul art. 29 din Legea nr. 114/1996 a locuinţei (consolidată, 2008) este statuat că *„Obligaţiile chiriaşului cu privire la întreţinerea şi repararea spaţiului închiriat se păstrează şi în cazul subînchirierii locuinţei”*.

În fine, trebuie amintită *obligaţia de apărare împotriva actelor de uzurpare* (în condiţiile analizate în materia contractului de locaţiune).

Tot în această arie trebuie subliniat că locatarul (chiriaşul) principal va răspunde pentru incendiul provocat de către subchiriaş, întrucât *incendierea imobilului de către subchiriaş nu are, în raport cu locatarul principal, natura unui caz fortuit şi ca atare nu-l spără pentru răspunderea ce decurge pentru el din obligaţiile contractuale*[111].

În caz de neexecutare de către chiriaş a obligaţiilor enunţate mai sus, sancţiunea aplicabilă, conform art. 24 din Legea nr. 114/1996 (consolidată, 2008), este *rezilierea contractului înainte de termenul stabilit în contract.*

Pe de altă parte trebuie arătat că, potrivit art. 30 din aceeaşi lege, *în cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligaţiilor care îi revin cu privire la întreţinerea şi repararea locuintei închiriate*, după o perioadă de 30 de zile de la data înştiinţării acestuia de către chiriaş, *lucrările pot fi executate de către chiriaş în contul proprietarului, cu reţinerea din chirie a contravalorii acestor lucrări*.

O importantă prevedere care nu îşi găseşte corespondentul în legislaţia Republicii Moldova este cea prevăzută în art. 22 din Legea nr. 114/1996.

Astfel, potrivit acestui articol, sunt nule de drept orice clauze prin care:

- *chiriaşul este obligat să recunoască sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparaţie, aflată în sarcina proprietarului*;

- *se prevede responsabilitatea colectivă a chiriaşilor în caz de degradare a elementelor construcţii şi a instalaţiilor, a obiectelor şi dotărilor aferente spaţiilor comune*;

- *se impune chiriaşilor să facă asigurări de daune;*

- *exonerează proprietarul de obligaţiile ce-i revin potrivit prevederilor legale;*

- *autorizează pe proprietar să obţină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere*.

Evident, apare ***necesitatea unei recomandări adresate legiuitorului Republicii Moldova, de a avea în vedere, într-o reglementare viitoare, prevederile art. 22 din Legea***

[111] Tribunalul Suprem, decizia nr. 853/1978.

nr. 114/1996, în scopul completării normelor actuale în materie de închiriere a locuințelor.

■ **Deosebit de legislația românească**, în ***Codul cu privire la locuințe al Republicii Moldova***, se prevăd dispoziții referitoare la ***modificarea contractului de închiriere a locuinței***.

Spre deosebire de alte contracte, pentru modificarea acestui contract, este necesar nu numai acordul părților (locatorul şi chiriaşul), dar şi acordul membrilor familiei chiriaşilor, cu unele excepții prevăzute de lege. Această normă legală (art. 88 CL.RM) are la bază faptul că în contractul analizat dreptul de folosință al locuinței, precum şi alte drepturi dar şi obligații, aparțin şi membrilor familiei chiriaşului. *Fără acordul persoanelor arătate, modificare contractului se permite numai în cazurile prevăzute prin lege.*

Astfel, *Codul cu privire la locuințe al Republicii Moldova*, prevede următoarele astfel de cazuri:

- *împărțirea spațiului locativ* (încheierea cu membrul major a uni contract distinct, cu acordul celorlalți membrii majori ai familiei – art. 89);

- *reunirea chiriaşilor într-o singură familie* (în cazul locuirii în acelaşi apartament a unor persoane care au încheiat contracte distincte de închiriere – art. 90);

- *recunoaşterea în calitate de chiriaş şi a altui membru al familiei* (art. 91);

- *la cererea chiriaşului pe temeiul dreptului de alegere a vecinului* (cazul chiriaşului care, având în folosință un apartament separat, solicită organelor administrației locale permisiunea de a modifica contractul de închiriere pentru a introduce în apartament o anumită persoană – vecin – în calitate de chiriaş – art. 76);

- *modificarea contractului în urma retragerii spațiului de locuit, folosit pentru obținerea veniturilor neprovenite din muncă* (situația chiriaşului care subînchiriază sistematic spațiul locativ, obținând venituri ilicite – art. 80);

- *modificarea contractului pe temeiul eliberării în apartamenul ocupat a unei camere* (art. 49).

3.5. Transmiterea drepturilor dobândite prin închiriere. Schimbul de locuințe. Încetarea contractului

3.5.1. Subînchirierea locuinței şi cesiunea contractului de închiriere

I. Subînchirierea locuinței

Chiriaşului are dreptul de a subînchiria locuința deținută numai în condițiile prevăzute prin art. 26 al Legii nr. 114/1996, respectiv prin cele prevăzute prin art. 77, 78, 79, 80 CL.RM Astfel, pentru ca subînchirierea să poată opera, este necesară întrunirea anumitor condiții şi anume:

- *acordul prealabil scris al proprietarului (în condițiile stabilite de acesta);*

- *acordul membrilor familiei* (dacă este cazul)*;*

- *acordul tuturor chiriaşilor* (dacă în apartament locuiesc câțiva chiriaşi);

- *obiect al subînchirierii să nu fie locuințele de serviciu şi a încăperile de locuit din cămine* – art. 78 CL.RM;

Dacă, după caz, sunt îndeplinite condițiile arătate, contractul urmează a fi întocmit în formă scrisă şi înregistrat la organul fiscal teritorial (sau organizația de exploatare a locuințelor – art. 79, CL.RM), urmând ca acesta să îşi producă efectele între locatarul principal şi sublocatar după cum rezultă din prevederile art. 26, alin. 2, din Legea nr. 114/1996; art. 81, CL.RM, precum şi din cele ale art. 1418, alin. 2 C. civ. r.; art. 1410. Pr. N. C. civ. r.; art. 894, C. civ. R.M.), ca orice contract de locațiune, cu necesara specificare că, *sublocatarul nu poate beneficia de eventuala prorogare legală a contractelor de închiriere*.

Subchiriaşul neaflându-se în raporturi juridice cu proprietarul, nu se poate prevala de nici un drept asupra acestuia, iar *încetarea dreptului său locativ* se va produce în momentul încetării drepturilor chiriaşului principal (art. 84 CL.RM), ori la expirarea termenului subînchirierii.

II. Cesiunea contractului de închiriere

Legea nr. 114/1996 ori codul cu privire la locuințe al Republicii Moldova nu conțin nici o dispoziție legală cu privire la cesiunea contractului de închiriere a locuinței. Într-o atare situație, întrucât art. 72 din Lege prevede că dispozițiile sale se completează cu

cele ale Codului civil privind contractul de locaţiune, înseamnă că, întrucât Codul civil permite expres atât sublocaţiunea, cât şi cesiunea contractului de locaţiune (art. 1418, C. civ. r.; art. 1410-1413 Pr. N. C. civ. r.) este posibilă şi *cesiunea contractului de închiriere a locuinţei*.

În mod analogic, *ar trebui să se prevadă expres prin lege* această aplicabilitate a dispoziţiilor Codului civil (în completarea Codului cu privire la locuinţe al Republicii Moldova). Însă, în lipsa unor astfel de prevederi – existente doar în **Proiectul de lege cu privire la locuinţe** ***(adoptat de Parlamentul Republicii Moldova şi aprobat de Guvern prin Hotărârea nr. 1279 din 06 noiembrie 2006) pentru abrogarea prin art. 82, alin. 3 al acestui proiect, a Codului cu privire la locuinţe al Republicii Moldova din 1983*** – şi având în vedere dispoziţiile C. civ. R.M. (art. 894), precum şi cele ale CL.RM (art. 77-81), ce reglementează subînchirierea, *vom admite că, similar dispoziţiilor româneşti, se vor aplica prevederile art. 894 C. civ. R.M., cel puţin în ceea ce priveşte închirierea locuinţelor din fondul individual de locuinţe*.

Cu privire la modificarea şi completarea Codului cu privire la locuinţe al Republicii Moldova apreciem că, de lege ferenda, aceasta se impune, întrucât situaţiile juridice precum şi unii termeni prevăzuţi în acest Cod au căzut în desuetudine.

Totodată admitem şi posibilitatea elaborării unui nou Cod cu privire la locuinţe, însă, cu necesara subliniere că, pentru ambele cazuri (o nouă Lege cu privire la locuinţe sau un nou Cod cu privire la locuinţe), să se aibă în vedere statuarea unei dispoziţii prin care să se facă trimitere la Codul civil al Republicii Moldova (locaţiunea de drept comun), Legea condominiului în fondul locativ, Legea privatizării fondului de locuinţe.

Cum potrivit art. 1418 C. civ. r. (art. 894 C. civ. R.M.) *cesiunea contractului de locaţiune este permisă în aceleaşi condiţii ca şi sublocaţiunea*, *vom admite că cesiunea contractului de închiriere a locuinţei poate avea loc în mod valabil numai cu respectarea condiţiei privind acordul scris al proprietarului şi în condiţiile prevăzute de acesta.*

Bineînţeles, efectele cesiunii sunt cele din dreptul comun (art. 1391 şi urm., C. civ. r.; art. art. 556-566, C. civ. R.M.), aşa cum subliniam şi în capitolul 2 în cadrul analizei privind *cesiunea locaţiunii*.

I. Schimbul de locuințe

■ Cât priveşte schimbul de locuințe, este de subliniat că *Legea nr. 114/1996 reglementează* ***schimbul voluntar de locuințe*** în art. 33, arătând că „titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuințe, *cu avizul autorității care a aprobat închirierea* (analogic, art. 69 şi 74 CL.RM) *sau, după caz, al proprietarului locuinței* (art. 136, CL.RM), excepție făcând (potrivit art. 70, CL.RM) locuințele de serviciu ori încăperile de locuit din cămine.

Bineînțeles, schimbul voluntar de locuințe poate avea loc între locatarii din aceeaşi clădire, din clădiri diferite ori din aceeaşi localitate sau ori din localități diferite. În toate cazurile este însă necesar acordul (avizul) autorității care a aprobat închirierea, în cazul locuințelor din fondul locativ de stat, respectiv al proprietarului locuinței care face obiectul schimbului, în cazul locuințelor proprietate particulară. Efectuarea unui schimb voluntar de locuințe fără aprobările prealabile menționate, nu va produce nici un efect juridic.

Contractul de schimb de locuințe încheiat în condițiile prevăzute de lege produce efectele unei duble cesiuni de creanță, având ca obiect drepturile de folosință locativă [98, p. 193].

În caz de refuz nejustificat al autorității care a aprobat închirierea sau al proprietarului de a-şi da acordul la schimb, *opinăm că titularului de contract de închiriere a locuinței trebuie să i se recunoască dreptul de a se adresa justiției*, cu atât mai mult în situația în care schimbul de locuință este generat un interes obiectiv al chiriaşului, urmând ca instanța, după ce va stabili dacă există sau nu un abuz de drept din partea locatorului, să-l oblige pe acesta a-şi da acordul (avizul) pentru schimbul de locuințe, sub sancțiunea acordării de daune cominatorii. De altfel, prin art. 60 CL.RM se prevede posibilitatea de a ataca în justiție, în termen de 6 luni, refuzul comunicat de către autoritatea competentă să îl dea).

■ Referitor la ***schimbul obligatoriu de locuințe***, *nici Codul cu privire la locuințe al Republicii Moldova, nici Legea nr. 114/1996*, *nu cuprind dispoziții legale în acest sens*, ceea ce ne conduce la concluzia că, *în principiu*, schimbul obligatoriu de locuințe nu este posibil.

Totuşi, schimbul obligatoriu de locuințe poate interveni în cazurile în care, prin legi speciale, se prevede dreptul proprietarului locuinței de a solicita schimbul obligatoriu.

O asemenea dispoziție este conținută de Legea nr. 112/1995 *pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, şi desființate prin hotărâre judecătorească*, care prevede posibilitatea evacuării chiriaşilor şi punerea în posesie a proprietarilor se va face numai după acordarea efectivă chiriaşilor a unei locuințe corespunzătoare.

De asemenea prin O.U.G. nr. 40/1999, s-a reglementat dreptul proprietarilor de a solicita şi obține mutarea chiriaşilor din spațiile cu destinațiile de locuință pe calea unui schimb obligatoriu, numai după punerea la dispoziția chiriaşului a unui spațiu cu destinația de locuință, în aceeaşi localitate sau în altă localitate, acesta neputând refuza pentru motivul că locuința este situată într-un cartier periferic, că nu are scară de serviciu, ori că este mai puțin confortabilă (art. 24, alin. 3).

Alte dispoziții legale privind schimbul obligatoriu de locuințe sunt cuprinse în **Legea nr. 10/2001**[112] ***privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989***, care prevede în art. 15 alin. 1, obligația chiriaşului de a elibera de îndată locuința ocupată, care a fost restituită foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora, dacă i se pune la dispoziție o altă locuință corespunzătoare.

Din rațiuni de protecție socială, prin art. 15, alin. 4 al Legii nr. 10/2001, s-a statuat că, în cazul persoanelor cu handicap, a veteranilor şi văduvelor de război, schimbul obligatoriu de locuințe se va face astfel încât acestor persoane să le fie asigurate condiții de folosință similare celor existente în locuința închiriată.

3.6. Cauzele de încetare a contractului de închiriere a locuinței

Cauzele de încetare a contractului de închiriere a locuinței, în afară de cele prevăzute de Codurile civile ale României şi Republicii Moldova, sunt prevăzute în Legea locuinței nr. 114/1996, precum şi în Codul cu privire la locuințe al Republicii Moldova.

Astfel, sunt cauze de încetare a contractului de închiriere a locuinței:

a. expirarea termenului stipulat de părți;

b. denunțarea unilaterală a contractului de închiriere de către chiriaş

c. rezilierea contractului, în condițiile prevăzute de lege;

d. decesul chiriaşului, neuzul sau părăsirea definitivă a locuinței de către chiriaş.

[112] Publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 75 din 14 februarie 2001.

I. Expirarea termenului

La expirarea termenului stipulat în contract, contractul de închiriere încetează, chiriaşul fiind obligat să predea locuința proprietarului (locatorului).În acest sens sunt prevederile art. 23 din Legea nr. 114/1996, prin care se statuează că în cazul în care părțile nu au convenit asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriaşul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual. Similar se prevede şi prin art. 132 şi art. 138 din CL.RM, cu privire la închirierea spațiilor locative din fondul locativ privat.

Cu privire la încetarea contractului de închiriere a locuințelor din fondul de locuințe al statului, după cum vom vedea şi în cadrul studiului privind „*închirierea unor spații locative cu destinație specială*", această cauză este strâns legată de: *încetarea raporturilor de muncă*, *încălcarea ordinii publice sau săvârşirea unor acte ilicite* (aplicabile şi aici); *încetarea duratei de repartizare a salariatului în altă localitate, ori încetarea duratei de studii a studenților şi elevilor.*

Bineînțeles, părțile pot conveni asupra reînnoirii contractului, aceasta operând în condițiile şi termenul stabilit prin convenția lor, convenție care poate fi expresă, dar şi tacită (cu excepția închirierii locuințelor din fondul de stat al Republicii Moldova, unde este prevăzută prin lege încheierea contractului în formă scrisă – contractul tip).

II. Denunțarea unilaterală a contractului de către chiriaş

În materia închirierilor de locuințe, Legea nr. 114/1996, astfel cum a fost modificată, a prevăzut, prin art. 24, lit. a) o normă derogatorie de la dreptul comun, stabilind *dreptul chiriaşului la rezilierea contractului de închiriere (denunțarea unilaterală) înainte de termenul stabilit în contract*, cu singura condiție impusă chiriaşului de a notifica pe locator de această intenție într-un termen prealabil de minim 60 de zile.

Această normă derogatorie îşi are temeiul în aceea că la baza încheierii contractelor stă, în general, libertatea de voință a părților. Astfel, şi chiriaşul poate denunța unilateral contractul.

Trebuie precizat că renunțării valabile la contract nu i se poate opune nici faptul că asemenea contracte, privind suprafețele locative cu destinație de locuință, indiferent de

proprietar, au fost prelungite de drept, întrucât termenul fixat este stabilit în favoarea chiriaşului, care poate renunța oricând la beneficiul său prin act unilateral de voință[113][…..]

În acelaşi sens (cu excepția condiției impusă chiriaşului, referitor la termenul de preaviz) pot fi subliniate aici prevederile art. 139 CL.RM prin care se statuează: „*Chiriaşul încăperii de locuit din casa, ce aparține cetățeanului cu drept de proprietate personală, are dreptul în orice moment să desfacă contractul de închiriere a încăperii de locuit*".

Deşi art. 139 CL.RM vizează chiriaşul din „*casa sau încăperea de locuit ce aparține cetățeanului cu drept de proprietate personală*", în lipsa unor dispoziții exprese în lege, considerăm că o atare dispoziție se aplică şi chiriaşului care a încheiat un contract de închirierea unei locuințe din fondul locativ al statului.

În fine, arătăm că în unele cazuri pentru denunțarea unilaterală a contractului este necesar acordul şi al membrilor familiei chiriaşului, conform art. 92 CL.RM, o atare dispoziție neregăsindu-se în legislația românească.

III. Rezilierea contractului pentru neexecutarea obligațiilor

Precizându-se că rezilierea este *încetarea acelui temei juridic din care reiasă dreptul chiriaşului şi al membrilor familiei lui la folosința încăperilor de locuit şi alte drepturi stabilite de contract,* în doctrina din Republica Moldova [87, p.176] se arată că prin art. 92 şi 93 CL.RM (Desfacerea contractului de închiriere a încăperii de locuit) şi art. 94 (Evacuarea din încăperile de locuit), legiuitorul a statuat de fapt asupra rezilierii contractului de închiriere a locuinței (atât din inițiativa chiriaşului, cât şi din cea a locatorului).

Rezilierea contractului la cererea locatorului, conform dispozițiilor art. 24, lit. b) din Legea nr. 114/1996 *are loc în următoarele cazuri*:

a. în situația în care *chiriaşul nu a achitat timp de 3 luni consecutiv chiria*, indiferent dacă chiriaşul este de buna sau de rea credință. Dacă chiriaşul a efectuat lucrări de reparații care sunt date prin lege în sarcina locatorului, atunci contravaloarea lor va fi scăzută din chirie, operând în acest caz compensația judecătorească;

b. atunci când *chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței* (în acest caz stricăciunile trebuind a fi însemnate, neputând fi considerate astfel de stricăciuni cela care

[113] Tribunalul Suprem, decizia nr. 1986/1976.

pot fi remediate cu sume relativ mici în raport cu valoarea suprafeței locative), sau *dacă a înstrăinat fără drept părți din instalații sau bunuri aferente acestora;*

c. dacă *chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea* sau *împiedică folosirea normală a locuinței* (prin această dispoziție, legiuitorul a avut în vedere situația în care convieţuirea devine imposibilă din cauza comportamentului chiriaşului – fapte repetate de comportament deranjant, şicanator, abuziv).

d. dacă *chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale*. Potrivit dreptului comun (art. 1439, c. civ. r.; art. 906, C. civ. R.M.) trebuie să fie vorba de neexecutarea unei obligații principale, prin care se aduce o vătămare celeilalte părți (abuz de folosință; schimbarea destinației locuinței; admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunului sau creează un pericol real pentru o asemenea înrăutățire – încălcare a obligației prevăzute în art. 888, lit a), C. civ. R.M.) etc.

e. la cererea asociației de proprietari *atunci când chiriaşul nu şi-a achitat datoriile ce-i revin la cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni*, dacă au fost stabilite prin contract în sarcina chiriaşului (art. 24, lit c). În acest caz este vorba despre clădirile cu mai multe locuințe, pentru care cheltuielile legate de proprietatea comună se suportă de către asociația de proprietari.

Potrivit art. 93 CL.RM rezilierea (în cazul închirierii încăperilor de locuit din casele fondului obştesc şi de stat) **poate avea loc la cererea locatorului** *în temeiurile stabilite prin lege, şi numai pe cale judiciară.*

Astfel de temeiuri pot fi: *efectuarea reparației capitale* (art. 87, CL.RM); *casa urmează să fie reamenajată într-o casă nelocuibilă* (art. 95, CL.RM); *demisionarea muncitorilor sau funcționarilor - care domiciliază în casele departamentale ale întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor din cele mai importante ramuri ale economiei naționale – la cerere fără motive întemeiate sau pe calea concedierii pe motive de încălcare a disciplinei de muncă, ori pentru săvârşirea de infracțiuni* (art. 100, CL.RM); *privarea de drepturi părinteşti, dacă ei locuiesc împreună cu copiii; înlăturarea părinților-educatori de la educarea în continuare a copiilor* (art.100,CL.RM); *distrugerea sistematică sau deteriorarea încăperilor de locuit, folosința improprie, ori pentru încălcarea regulilor de convieţuire, din cauza căreia convieţuirea cu ei devine imposibilă în acelaşi apartament sau casă, iar măsurile de „prevenire şi înrâurire publică" nu au avut nici un rezultat* (art. 102, CL.RM); în situația în care *chiriaşul şi membrii familiei sale nu s-au întors în încăperea de locuit rezervată lor timp de 6 luni de la expirarea termenului de rezervare* (art. 65, CL.RM)

O garanție importantă a drepturilor locative ale chiriaşilor este asigurată prin regula generală potrivit căreia, în caz de evacuare a chiriaşului pentru motivele prevăzute prin lege, acestuia şi familiei sale i se acordă o altă locuință. De la această regulă fac excepție situațiile prevăzute prin art. 102 CL.RM Rezultă aşadar, din dispozițiile *Codului cu privire la locuințe al Republicii Moldova*, o regulă generală, în caz de reziliere a raporturilor de închiriere, potrivit căreia chiriaşilor evacuați li se asigură o altă locuință.

IV. Părăsirea locuinței sau decesul titularului contractului de închiriere

Art. 127 din Legea nr. 114/1996, aşa cum a fost modificat prin Legea nr. 145/1999[114], *pentru modificarea şi completarea Legii locuinței, nr. 114/1996*, prevede că *în cazul părăsirii definitive a domiciliului* (locuinței) *sau decesului titularului contractului de închiriere*, *precum şi în cazul în care titularul de contract*, nerezident, care fără a fi detaşat, *nu a mai folosit locuința timp de mai mult de 2 ani*, contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii locuinței, de la data înregistrării decesului şi respectiv de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței.

Încetarea contractului nu se va produce însă, dacă există persoane îndreptățite să invoce ***beneficiul contractului***.

Astfel, închirierea va continua la cerere, potrivit art. 27, alin. 1 din Legea nr. 114/1999 modificată, în beneficiul:

a) soțului sau soției dacă a locuit împreună cu titularul

b) descendenților (copii, nepoți, strănepoți) sau ascendenților (părinți, bunici, străbunici) dacă au locuit împreună cu titularul

c) altor persoane care au avut acelaşi domiciliu cu titularul cel puțin un an şi care au fost înscrise în contractul de închiriere.

În caz de existență a mai multor cereri, potrivit art. 27, alin. 2 din Legea nr. 114/1999, modificată, beneficiul contractului se atribuie prin hotărâre judecătorească, închirierea continuând în persoana noului titular de contract în condițiile şi pentru termenul din contractul inițial.

Pentru ca această cauză de încetare a contractului să poată opera este necesar ca părăsirea domiciliului să fie definitivă şi continuă, iar nu temporară şi sporadică. De asemenea se cere, ca o altă condiție, ca această părăsire a domiciliului să se fi produs fără

[114] Publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 439 din 9 Septembrie 1999.

ca titularul de contract să fi lăsat o persoană îndreptățită la continuarea raporturilor de locațiune (închiriere).

Competența de a aprecia îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 27 pentru încetarea contractului revenind instanței de judecată[115].

Incidență în această materie o au şi dispozițiile finale ale art. 65 CL.RM, prin care se statuează că "Dacă în decurs de şase luni de la expirarea termenului de rezervare chiriaşul şi membrii familiei lui nu s-au întors în încăperea de locuit rezervată, atunci contractul de închiriere a acestei încăperi poate fi desfăcut pe cale judiciară în urma acțiunii intentate de către cel ce dă cu chirie încăperea de locuit".

■ Rămânând în sfera problematicii privind atribuirea beneficiului contractului de închiriere a locuinței, vom observa că, spre deosebire de situațiile prevăzute de art. 27, alin. 1, lit. a) – c), problema ***atribuirii beneficiului contractului de închiriere a locuinței*** (***în caz de divorț al soților***) comportă aspecte diferite, care nu numai că trebuie analizate, dar ar trebui şi reglementate ***de lege ferenda***, potrivit soluțiilor pe care le vom prezenta.

Astfel, deşi prin O.U.G. nr. 40/1997 *privind modificarea Legii nr. 114/1996* şi republicarea acesteia, s-a introdus între dispozițiile art. 27^1 din Legea nr. 114/1996, o prevedere potrivit căreia: „*în caz de divorț, dacă soții nu au convenit altfel, beneficiul contractului de închiriere privitor la locuință se atribuie soțului căruia i s-au dat în îngrijire copiii, iar în cazul în care nu sunt copii, soțului care a obținut divorțul*, **acest text a fost abrogat expres prin art. 1 pct. 7 din Legea nr. 196/1997**[116] *privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.40/1997 pentru modificarea şi completarea Legii locuinței nr.114/1996*.

Față de frecvența relativ mare cu care se pune problema atribuirii beneficiului contractului de închiriere la desfacerea căsătoriei, şi de dificultățile uneori insurmontabile pe care le întâmpină instanțele judecătoreşti pentru a adopta soluții legale şi temeinice, de lege ferenda, ar fi recomandabilă (re)stabilirea unui criteriu legal, care în opinia noastră ar trebui să fie unul generic şi ar putea să-l constituie nevoile locative ale soțului potrivit dispozițiilor art. 27^1 citate mai sus.

Intrând în *comunitatea de bunuri a soților*, drepturile locative ale soților vor fi supuse şi prevederilor art. 36 din Codului român al familiei (analogic art. 21, alin. 5 C. fam. R.M.). Pe cale de consecință, drepturile locative derivate dintr-un astfel de contract de

[115] Curtea Constituțională a României, Decizia nr. 74/2000, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 350 din 27 iulie 2000.

[116] Publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 331 din 26 Noiembrie 1997.

închiriere vor face obiectul împărțelii la desfacerea căsătoriei, la fel ca oricare alt bun comun.

În ipoteza în care soții sunt titulari ai contractului de închiriere, *cu acordul proprietarului, vor putea pune capăt asupra drepturilor lor locative*, au posibilitatea de a opta pentru una din următoarele soluții: *rezilierea închirierii față de ambii soți* (în condițiile art. 24, alin. 1 lit. a din Legea nr. 114/1996); *continuarea închirierii cu fiecare soț titular de contract* (dar numai pentru parte din locuință ce i-a fost stabilită, dacă locuința închiriabilă este ușor partajabilă); *continuarea închirierii numai cu un soț în calitate de titular al contractului pentru întreaga locuință*. Evident, soții, chiar şi fără acordul proprietarului, pot continua locațiunea în condițiile existente înainte de divorț.

Însă, ***în situația soțului netitular de contract***, trebuie observat că ***acesta nu poate solicita, în caz de divorț, continuarea închirierii în beneficiul său, deoarece prevederile art. 27 alin. 1 lit. a din Legea nr. 114/1996, sunt străine de această ipoteză,*** temei pentru care, ***de lege ferenda, propunem reglementarea cerută de această situație practică.***

V. Un „nou" caz de încetare a contractului de închirierea prevăzut de lege

Legea nr. 10/2001 *privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989*, reglementează **un nou caz de încetare a contractului de închiriere a locuinței**.

Astfel, potrivit art. 45 alin. 1, „*Persoanele cărora li s-a restituit în natură un imobil cu destinația de locuință şi care dețin cu chirie în aceeaşi localitate o locuință din fondul locativ de stat sunt obligate să pună la dispoziție primăriei această locuință la data mutării efective în imobilul restituit*".

Având în vedere *ipoteza particulară în care intervine acest caz special de încetare a contractului de închiriere a locuinței*, este important să îi determinăm domeniul de aplicare, iar acest domeniu este configurat prin aplicarea cumulativă a următoarelor două *condiții*:

a. contractul de închiriere care încetează, poartă asupra unei locuințe acordată din fondul locativ de stat chiriaşului căruia i s-a restituit în natură un imobil cu destinația de locuință;

b. locuința restituită şi aceea deținută în calitate de chiriaş se află în aceeaşi localitate.

Dacă aceste condiţii sunt întrunite, contractul de închiriere încetează la data mutării efective în imobilul restituit. Chiriaşul nu poate amâna această dată în mod nerezonabil. Considerăm că, dacă mutarea efectivă este amânată în mod nejustificat, se poate obține evacuarea chiriaşului din locuința aparținând fondului locativ de stat. Totuşi această soluție drastică nu se va aplica în cazul în care există motive temeinice care determină amânarea mutării efective (spre exemplu, continuarea sau prelungirea, în condițiile legii, a contractului de închiriere asupra locuinței restituite în natură).

Acest caz de încetare a contractului de închiriere este desigur determinat de preocuparea legiuitorului de a asigura o ocupare cât mai eficientă a disponibilului existent de locuințe şi de a evita dezechilibrele sociale ce pot apărea în urma aplicării necesarelor măsuri reparatorii. Astfel se justifică şi dispoziția legii potrivit căreia locuințele din fondul locativ de stat, eliberate prin efectul cazului special de încetare a contractului de închiriere pe care îl analizăm, se constituie într-un fond locativ special destinat chiriaşilor din imobilele restituite foştilor proprietari.

3.7. Regimul închirierii unor locuințe cu destinație specială

În cadrul studiului privind locuințele cu destinație specială vom realiza în special o analiză comparativă a prevederilor legale din Republica Moldova ce reglementează regimul juridic al unor astfel de locuințe, pe fondul dispozițiilor referitoare la unele categorii de locuințe cu destinație specială, conținute de Legea locuinței, nr. 114/1996, pentru a putea folosi drept model de orientare, în perspectiva elaborării de către Parlamentul Republicii Moldova a noii legi cu privire la locuințe, aflată încă în stadiul de proiect, încă din luna noiembrie, anul 2006.

Astfel, prin Legea nr. 114/1996, s-a statuat (pentru anumite categorii de locuințe) reguli speciale, derogatorii de la regulile generale în materia contractului de închiriere a locuinței, acestea fiind prevăzute pentru: *locuințele sociale*; *locuințele de serviciu*; *locuințele de intervenție*; *locuințele de necesitate*; *locuințele de protocol*.

Acestor categorii de locuințe se aplică regulile speciale, iar unde nu există reguli speciale, se vor aplica regulile generale prevăzute pentru contractul de închiriere a locuinței, completate de regulile dreptului comun (dispozițiile prevăzute de Codul civil român).

I. Locuința socială

Prin art. 2, lit. c) din Legea nr. 114/1996, se statuează că locuința socială este acea locuință care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică este de așa natură încât nu le permite dobândirea în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței (persoanele sau familiile care au realizat un venit mediu net lunar în ultimele 12 luni, cu cel puțin 20% sub nivelul venitului net lunar pe membru de familie, sau, după caz, pe persoană, stabilit conform art. 8, alin. 2 şi art. 42, alin. 1 din Legea nr. 114/1996, modificată prin Legea nr. 145/1999) [98, p.263; 132,p.279].

Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale, putând fi numai închiriate, iar nu şi vândute chiriaşilor, şi se repartizează de către consiliile locale pe baza criteriilor stabilite anual de către acestea.

Tot prin Legea nr. 114/1996 se prevede că nu pot beneficia de o locuință socială acele persoane sau familii care deşi realizează venituri mici, se găsesc în una din următoarele situații: dețin în proprietate o locuință; au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990; au beneficiat de sprijinul statului prin credite şi execuție pentru realizarea unei locuințe; dețin în calitate de chiriaş o altă locuință din fondul locativ al statului (art. 48 din Legea nr. 114/1996, modificată).

Încheierea contractului se realizează (în calitate de locator) de către primarul unității administrativ-teritoriale pe raza căreia se găseşte locuința, după ce Consiliul local a stabilit ordinea la închiriere, potrivit art. 15 din O.U.G. nr.40/1999 şi art. 43 şi 48 din Legea nr. 114/1996, prioritate având tinerii căsătoriți, tinerii care au împlinit de curând 18 ani proveniți din instituții de ocrotire socială, invalizii de gradele I şi II, persoanele handicapate, pensionarii, văduvele de război, alte persoane sau familii îndreptățite.

Contractul se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii lui, dacă subzistă situația de la data încheierii contractului.

Efectele contractului se caracterizează prin aceea că, referitor la *chirie*, legea prevede că aceasta este în parte subvenționată, în sensul că locatarul plătește cel mult 10% din venitul net lunar pe familie, diferența fiind suportată de la bugetul local. Drept urmare, chiriaşul are obligația de a anunța în termen de 30 de zile orice modificare în venitul lunar al familiei, de natură a modifica cuantumul chiriei, neexecutarea acestei obligații atrage rezilierea contractului de închiriere.

Potrivit art. 49 din Legea nr. 114/1996, beneficiarii locuințelor sociale nu au dreptul de a subînchiria, de a transmite cu vreun titlu dreptul de locuire, ori să schimbe

destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului şi a suportării daunelor aduse locuinței şi clădirii în care aceasta se află.

II. Locuința de serviciu

Potrivit art. 2, lit. d din Legea nr. 114/1996, locuința de serviciu este locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, de unde rezultă (ca şi în cazul contractului de închiriere a locuinței de serviciu precum şi în cazul contractului de închirierea spațiului locativ din cămine – prevăzute de legislația Republicii Moldova) că închirierea (contractul) este un accesoriu al contractului de muncă, încetând o dată cu acesta din urmă, iar titularul său şi membrii familiei sale vor fi evacuați imediat şi necondiționat de atribuirea unei locuințe (după cum vom vedea cu privire la evacuare, prin legislația Republicii Moldova se dispune evacuarea fără acordarea unei locuințe, numai în situații de reziliere din cauze imputabile chiriaşului).

Locuințele de serviciu realizate cu finanțare de la bugetul de stat şi de la bugetele locale pot fi vândute chiriaşilor (în condițiile legii) şi cu aprobarea Guvernului şi numai dacă a încetat activitatea care a generat realizarea locuințelor respective (art. 53, alin. 4 din Legea nr. 114/1996).

Acest tip de contract de închiriere este reglementat similar în legislația Republicii Moldova prin art. 111 din CL.RM, precum şi prin Regulamentul căminelor aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 214 din 21 iunie 1984[117] (contractul de închiriere privind ***folosirea spațiului locativ în cămine***), precum şi prin *Regulamentul cu privire la modul de acordare şi folosire a locuințelor de serviciu în Republica Moldova* şi *Lista categoriilor de angajați cărora li se pot acorda locuințe de serviciu*, aprobată prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova, nr. 192 din 5 iunie 1984[118]; art. 108, CL.RM (contractul de închiriere cu privire la ***acordarea şi folosirea spațiului locativ de serviciu***) iar printre caracteristicile care îl apropie foarte mult de contractul de închiriere a locuinței de serviciu reglementat prin art. 2 lit. d) din Legea nr. 114/1996, sunt enumerate în doctrină [87, p. 184] următoarele:

[117] Veştile RSSM, nr. 7 din 1984.
[118] Veştile RSSM, nr. 6, din 1984.

- *dreptul de a se instala în cămine îl au numai persoanele care se află în raporturi de muncă cu locatorul, ori se află la studii în instituțiile de învățământ de diferite niveluri,* care apar în contract în calitate de locatari (chiriaşi);

- calitatea de locator o *poate avea întreprinderea, organizația şi instituția cu diferite tipuri de proprietate şi forme organizatorico-juridice, care dispune cu titlu de proprietate sau cu titlu legal de cămin (sau instituția , întreprinderea, organizația care dispune de locuințe de serviciu şi în cadrul căreia activează, în baza unui contract de muncă locatarul)*;

- *raporturile locative au un caracter temporar*;

- *termenul contractului de închiriere este determinat de durata raporturilor de muncă cu locatorul;*

Categoriile de persoane ce beneficiază de acordarea spațiului locativ de serviciu sunt stabilite prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova din 5 iunie 1984, iar dintre acestea fac parte: *inspectorii de sector ai poliției, personalul medical, directorii, inginerii silvici, vânătorii profesionişti din rezervațiile naturale, pedagogii din cămine etc*.

Obiect al acestui contract poate fi doar apartamentul sau alt spațiu locativ care corespunde prevederilor art. 54 CL.RM, iar acest contract se încheie în formă scrisă (solemnă), conținutul şi forma fiind stabilite prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova din 5 iunie 1984.

Încetarea raporturilor de muncă, încheierea studiilor, încălcarea ordinii publice sau săvârşirea unor acțiuni ilicite pot servi ca temei de desființare (reziliere) a contractului şi evacuarea persoanelor vinovate de astfel de fapte fără acordarea unei alte locuințe, conform art. 102 CL.RM.

Prin art. 110 CL.RM se stabilesc categoriile de persoane care nu pot fi evacuate (pensionarii, persoanele concediate, membrii familiei angajatului decedat, văduvele care au în îngrijire un copil minor, invalizii din cadrul Ministerului de Interne, familiile militarilor, invalizii de muncă de gradul I şi II, familiile militarilor decedați în război etc.)

Cuantumul chiriei, conform art. 58 CL.RM, se stabileşte de către Guvern.

Litigiile locative cu privire la folosirea spațiului din cămine (locuințe sociale) pot fi soluționate pe cale amiabilă sau în instanța de judecată.

III. Locuința de intervenție

Ca locuință destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care prin contractul de muncă îndeplinesc activități ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice, conform art. 2 lit. e) din Legea nr. 114/1996.

În principiu, locuința de intervenție urmează regimul locuinței de serviciu, potrivit art. 54 din Lege, dar prezintă totuşi unele particularități, între care amintim: *este sau trebuie să fie situată în incinta sau în apropierea locului de muncă al chiriaşului* (prin aceasta se aliniază regimului prevăzut pentru locuința de serviciu prevăzut în legislația Republicii Moldova); este destinată personalului care îndeplineşte atribuții de serviciu ce necesită prezența în preajma locului de muncă; nu poate fi vândută chiriaşului; Încetarea contractului de muncă atrage în toate cazurile încetarea contractului de închiriere a locuinței, aceasta intervenind chiar dacă titularul contractului primeşte ajutor de şomaj sau alocație de sprijin.

IV. Locuința de necesitate

Prin art. 2, lit f) din Legea nr. 114/1996 este definită noțiunea de locuință de necesitate, prin aceasta înțelegându-se acea locuință destinată cazării temporare a persoanelor şi familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente, sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum şi a lucrărilor de reabilitare care nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.

În proiectul de Lege organică adoptat de Parlamentul Republicii Moldova şi aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1279 din 06.11.2006, în art. 44 (*Folosirea locuințelor din fondul locativ de manevră*) se prevăd reglementări similare celor din art. 2, lit. f) din Legea nr. 114/1996, însă *cu privire la persoana locatorului nu se prevede calitatea cerută (limitele funcției sale în cadrul administrației publice locale) pentru încheierea contractului*.

Pe de altă parte, trebuie subliniat că *nu se prevede nici că această categorie de locuințe este destinată cazării temporare a persoanelor şi familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente*.

Potrivit art. 55, alin. 3 din Legea nr. 114/1996, locuința se atribuie pe baza hotărârii consiliului local, iar contractul se încheie, în calitate de locator, de către primarul localității sau de către persoana împuternicită de către acesta.

Închirierea are caracter temporar, durând până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabilă locuința ocupată anterior, ori până la atribuirea unei alte locuințe din fondul locativ de stat (de exemplu în cazul demolării pentru lucrări de utilitate publică).

În cazuri de maximă urgență legea prevede posibilitatea pentru consiliile locale de a putea declara locuințele libere (aflate în fondul de locuințe sociale), drept locuințe de necesitate (art. 56, din Legea nr. 114/1996).

V. Locuința de protocol

Această categorie de locuințe, potrivit art. 2, lit. g din Legea nr. 114/1996 este destinată utilizării de către persoanele care sunt alese în funcții sau demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora.

O reglementare similară în legislația Republicii Moldova este statuată cu privire la locuințele cu statut special, în art. 9 din *Legea cu privire la fondul locativ cu statut special, nr. 982-XIII, din 19 septembrie 1996* (în continuare Legea nr. 982/1996) ori în art. 39-43 din *Proiectul de Lege cu privire la locuințe* din noiembrie 2006.

Lista imobilelor cu destinația de locuință de protocol, precum şi condițiile pe care acestea trebuie să le îndeplinească, se stabilesc prin hotărâre a Guvernului, conform art. 58 din Legea nr. 114/1996.

Aceste locuințe sunt în proprietatea publică a statului fiind administrate de regia Autonomă „Administrarea Patrimoniului Protocolului de Stat" (art. 57, alin. 2 din Legea nr. 114/1996); art. 5 din Legea nr. 982/1996 a Republicii Moldova.

Conform art. 58 şi 59 din Legea nr. 114/1996 aceste locuințe se împart în doua categorii: *locuințe de protocol cu destinație de reşedință oficială (art. 58)*; *locuințe de protocol propriu-zise (art. 59)*.

a. *Locuința de protocol – reşedință oficială* se atribuie de către Guvern şi este pusă la dispoziție pe întreaga durată de exercitare a funcției de către Regia Autonomă „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", persoanele îndreptățite fiind prevăzute expres şi limitativ de lege: *preşedintele României, preşedintele Senatului, Preşedintele Camerei Deputaților şi Primul-ministru.*

Contractul de închiriere se încheie de către RA „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat” cu serviciile de specialitate ale instituțiilor în care îşi desfăşoară activitatea persoanele beneficiare, iar plata chiriei se face din bugetele acestor instituții (art. 60 şi 66 din Legea nr. 114/1996).

b. *locuința de protocol propriu-zisă* se atribuie la cerere cu plata chiriei prevăzută de lege, persoanelor care îndeplinesc funcțiile publice de: *preşedinte al Înaltei Curți de Casație şi justiție; preşedinte al Curții Constituționale; preşedintele Curții de Conturi şi Consiliului Legislativ şi Avocatul Poporului,* pe durata exercitării funcției sau mandatului (art. 59, alin. 1 din Legea nr. 114/1996) [98, p.188].

Pentru aceste locuințe atribuirea se face prin decizia Primului-ministru şi este condiționată de nedeținerea de către persoana solicitantă, în localitatea în care îşi desfăşoară activitatea (în principiu toate instituțiile arătate îşi au sediul în Bucureşti), a unei locuințe corespunzătoare unei locuințe de protocol (art. 59, alin. 2 şi 3).

În legislația Republicii Moldova, cu privire la acest tip de locuință nu se face distincție între categoriile de demnitari, de dreptul de a le ocupa şi folosi pe perioada exercitării funcției dispunând: *preşedintele Republicii Moldova; deputații Parlamentului; Prim-ministrul şi adjuncții săi; miniştrii şi adjuncții lor; Procurorul general şi adjuncții săi; judecătorii Curții Constituționale; preşedintele Curții de Conturi şi adjuncții săi.*

Potrivit art. 9, alin. 2 din Legea nr. 982/1996 membrii familiei acestor persoane nu pot încheia contractul respectiv, de unde concluzia că respectivul contract este încheiat *intuitu personae*, iar statutul special al acestor locuințe constă în aceea că ele nu pot fi rezervate altor persoane, nu pot fi subînchiriate, schimbate sau privatizate [87, p. 186].

În cazul acestor locuințe, contractul se încheie de unitatea administratoare direct cu beneficiarul, care, pe această bază, va putea ocupa locuința împreună cu membrii familiei (art. 60, alin. 2 din Legea nr. 114/1996).

Contractul de închiriere pentru toate locuințele de protocol încetează de drept în termen de 60 de zile de la data eliberării din funcție a beneficiarului, legea neconferind persoanei dreptul de a i se oferi o altă locuință (art. 60, alin. 3 din Legea nr. 114/1996).

Conform prevederilor Legii nr. 982/1996 a Republicii Moldova, încetarea raporturilor contractuale are loc în ziua încetării funcțiilor elective sau desemnate, iar chiriaşul şi membrii familiei lui sunt obligați să elibereze locuința în termen de 90 de zile de la această dată.

Potrivit art. 61 din Legea nr. 114/1996, orice litigiu în legătură cu aplicarea prevederilor prezentei legi se soluționează de către instanțele judecătoreşti . Litigiile

locative urmează astfel să fie judecate potrivit normelor de drept comun, competența de soluționare aparținând judecătoriei, în primă instanță, ca instanță de drept comun.

Legiuitorul a urmărit să instituie o procedură şi o competență de soluționare unitare, *pentru judecarea oricăror litigii* în legătură cu legea nr. 114/1996, fiind excluse procedura contenciosului administrativ sau alte jurisdicții speciale [137, p. 138].

3.8. Calificarea contractului de locațiune (închiriere) imobiliară încheiat între comercianți

O altă problemă controversată a doctrinei şi jurisprudenței româneşti este acea a *calificării contractului de locațiune imobiliară încheiat intre comercianți, ca având natură civilă sau comercială*.

Disputată încă de la apariția Codului comercial român (1887), problema a revenit în actualitate după 1990, odată cu trecerea la o economie de piață, şi întrucât o considerăm a fi de actualitate şi de utilitate teoretică şi practică pentru doctrina şi jurisprudența românească, şi putând reprezenta o *sursă necesară în procesul de orientare a opticii doctrinei şi legislației Republicii Moldova,* în prezenta secțiune vom face o analiză a acestei probleme prin prezentarea unor puncte de vedere şi argumentarea lor pentru atingerea acestui scop.

■ Dacă ne raportăm la importanța practică a soluționării controversei, este suficient să menționăm numai influența asupra competenței instanțelor, probelor ce se pot administra sau termenului în care se pot exercita căile de atac. Nu este de neglijat nici considerarea debitorului ca fiind - sau nu - de drept în întârziere.

Unii autori, care alcătuiesc, în prezent, opinia majoritară, au argumentat în lucrările lor în favoarea naturii comerciale a contractului de locațiune de imobile încheiat între societăți comerciale [174,p.37-44; 184,p.84-86; 178,p.109-110], aceasta fiind, de altfel, şi tendința practicii judecătoreşti [176, p.93; 302-303].

În doctrină, alți autori consideră, dimpotrivă, că *un contract de locațiune a unui imobil, încheiat între comercianți, este întotdeauna supus raporturilor de drept civil*, fără ca această opinie să fi fost suficient argumentată [86,p.29], iar ecourile în jurisprudență ale acestei opinii au fost destul de palide [174, p. 37-38].

În continuare ne propunem un examen critic asupra opiniei care susține natura comercială a locațiunii de imobile între societăți comerciale.

În primul rând, vom prezenta, pe scurt **principalele argumente invocate pentru caracterul comercial unui astfel de contract**:

- enumerarea faptelor de comerț obiective, de către art. 3 C. com. român, nu este limitativă, ci demonstrativă (exemplificativă);

- față de prevederile art. 4 C. com., care consideră fapte de comerț şi „celelalte contracte şi obligațiuni ale unui comerciant", nu s-ar putea spune că voința legiuitorului român a fost de a califica închirierile de imobile ca fiind acte de natură civilă, oricând şi de oricine ar fi fost încheiate;

- contractul de locațiune dobândeşte caracterul unui act comercial atunci când el este în legătură cu comerțul pe care îl desfăşoară locatarul, deci atunci când imobilul este inclus în fondul de comerț;

- locațiunea nu poate fi *a priori* exclusă din rândul faptelor de comerț, din moment ce vânzarea-cumpărarea este considerată un asemenea fapt (se propune, în acest sens, o interpretare bazată pe analogie);

- art. 4 C. com. român instituie prezumția relativă de comercialitate; cât timp această prezumție nu este răsturnată, regula este comercialitatea, iar excepția, civilitatea. Este adevărat, aceasta multitudine de argumente, *la prima vedere greu de contracarat, pare că fundamentează un punct de vedere convingător*.

Este de subliniat însă că doctrina şi practica mai veche n-au împărtăşit aceasta opinie decât sporadic (se consideră, uneori, că atunci când o convenție cum este contractul de închiriere - nu ar prezenta, prin însăşi natura sa, un caracter comercial, este de ajuns să fie legată de vreo întreprindere, o exploatațiune de comerț, ca accesoriu sau ca mijloc care ar face-o să afecteze caracterul comercial, pentru ca litigiul să fie de competența instanțelor comerciale).

Considerăm, cu fermitate, că argumentele prezentate nu pot fi în afara criticilor sau contra-argumentelor.

A. Indiscutabil, enumerarea *faptelor de comerț obiective*, în art. 3 C. com. român, nu este limitativă (doctrina şi jurisprudența acceptând, în unanimitate, acest punct de vedere). *Pentru noi rămâne însă neacceptabilă tendința unor autori de a subordona la adăpostul unei norme juridice defectuos redactate - întreaga materie contractuală a dreptului civil*, normelor comerciale, cu atât mai mult cu cât intenția legiuitorului comercial din 1887 rezultă cu destulă claritate din chiar enumerarea conținută de art. 3 C. com. român: *faptele de comerț menționate de lege sunt, în majoritatea lor, operațiuni (activități) economice şi foarte puține sunt acte juridice* [86, p.27].

În plus, comparația cu Codul comercial Italian din 1882 (care a inspirat Codul comercial român) elimină, credem noi, orice îndoială asupra intenției legiuitorului român de a menține caracterul civil al contractelor de locațiune de imobile încheiate între comercianți.

Astfel, în jurisprudența mai veche se sublinia, pe bună dreptate, că legislația noastră a omis dintre faptele de comerț obiective cumpărarea de imobile în scop de revânzare, care figurează ca acte de comerț în legislația italiană (art. 3 C. com. italian din 1882), întrucât legiuitorul român a înțeles să păstreze tradiția română, conform căreia imobilele nu pot face obiectul unei speculații. Dar, chiar în sistemul Italian, după care cumpărarea de imobile în scop de revânzare constituie un act de comerț, *jurisprudența Curților de Apel din Torino şi Milano*, statuată încă din 1885-1886, a decis că *închirierea de imobile îşi păstrează totuşi caracterul civil, chiar când se face între comercianți*. Deci, cu atât mai puțin s-ar fi putut susține caracterul comercial al locațiunii de imobile în sistemul românesc. A se admite contrariul, subliniau instanțele române, înseamnă a se ajunge la consecințe inadmisibile, în special din punct de vedere probator, mai ales ca art. "46 C. com. român a eliminat din articolul corespunzător din Codul comercial italian (art. 44) partea privitoare la modul cum pot fi dovedite obligațiile comerciale constând în obligații asupra imobilelor, şi anume că **ori de câte ori este vorba de imobile, în ce priveşte proba, se aplica regulile Codului civil român** [181, p. 692;542 şi 659].

Faptul că această mențiune nu a mai fost preluată de legiuitorul român înseamnă, logic, că acesta a înțeles să păstreze caracterul civil al locațiunii de imobile încheiate între comercianți, astfel că şi norma de genul celei din art. 44 C. com. italian era superfluă.

În plus, soluția caracterului civil al actelor privind imobilele s-a explicat şi prin grija legiuitorului pentru protecția actelor juridice privind bunurile de mare valoare, aşa cum sunt imobilele [86, p. 29] (deşi considerăm că acest criteriu nu mai este relevant astăzi).

B. O susținere mai dificil de combătut este aceea conform căreia *contractul de locațiune dobândeşte caracterul unui act comercial atunci când el este în legătură cu comerțul pe care îl desfăşoară locatarul*, deci atunci când imobilul este inclus în fondul de comerț [174, p.41; 184, p.86].

Nu putem împărtăşi nici această opinie, deoarece considerăm că *imobilele nu pot fi închise în fondul de comerț*, în favoarea acestei orientări, doctrina [85, p. 283]. aducând o serie de argumente. Astfel:

- dispozițiile art. 3 C. com. român refuză să califice drept acte comerciale pe cele care operează transmiterea unor bunuri imobile, **aceste operațiuni fiind de natură eminamente civilă**:

- întrucât fondul de comerț se analizează ca o universalitate mobiliară, s-ar ajunge la consecințe neconcordante cu regimul imobilelor; acestea nu pot fi tratate ca accesorii ale fondului de comerț, fiind de principiu că în dreptul civil imobilele dețin poziția de componente principale ale patrimoniului, pe când mobilele nu sunt decât accesorii;

- ca efect al regulilor care guvernează circuitul mobilelor, ar deveni posibilă transmiterea, odată cu fondul de comerț a imobilului aferent, fără a se respecta condițiile instituite prin norme imperative, cu privire la dobândirea imobilelor (forma autentică, autorizații, măsuri de publicitate).

Dar, deşi nu include explicit imobilele în fondul de comerț, unul din autorii menționați [174, p. 41] apreciază că, dacă actul are ca obiect numai locațiunea unui imobil, el poate fi calificat ca fond comercial, deoarece dreptul de folosință este, în toate cazurile, un drept de creanță, cu caracter mobiliar, care poate fi transmis *potrivit regulilor de la cesiunea de creanță*, respectiv potrivit regulilor aplicabile fondului de comerț.

Autorul respectiv nu face însă o disociere necesară şi, am spune, decisivă şi anume, aceea *dintre locațiunea unui fond de comerț şi locațiunea unui imobil* (privit *ut singuli*). Astfel, în literatura juridică şi în practică s-a remarcat, în mod judicios, că ***atunci când obiectul principal al contractului este fondul de comerț, închirierea acestuia este un act de comerț; dimpotrivă dacă obiectul principal al contractului este imobilul, mobilele situate într-însul fiind un simplu accesoriu, contractul este de natură civilă*** [119].

Cu alte cuvinte, dacă suntem de acord că imobilul nu poate face parte din fondul de comerț, atunci nu mai putem disocia dreptul la locațiune asupra imobilului de imobilul însuşi şi să considerăm că dreptul de locațiune, ca drept de creanță - având caracter mobiliar - face parte din fondul de comerț, imprimând contractului caracter comercial. Aşadar, dacă imobilul nu este în fondul de comerț înseamnă, logic, ca nici actele care-l privesc nu pot aparține fondului de comerț, fie că dau naştere unor drepturi reale sau unor drepturi de creanță (avem în vedere, susținând acest lucru şi principiul *accesorium sequitur principale).*

[119] ÎCCJ, dec. nr. 160/1939, în *Practica judiciară în materie comercială*, Bucureşti, 1939, vol. I., p. 229.

Pentru aceste motive, ni se pare cu totul forțată calificarea drept act de comerț a locațiunii de imobile între comercianți, prin raportarea la fondul de comerț, cele două noțiuni fiind absolut distincte.

C. S-a mai arătat [174, p.40 şi 85] ca locațiunea nu poate fi *a priori* exclusă din rândul faptelor de comerț, din moment ce vânzarea-cumpărarea este considerată un asemenea fapt; se invocă, deci, un argument bazat pe analogie *(ubi eadem est ratio, ibi idem jus).*

Nu credem că analogia îşi poate găsi aplicabilitate în acest caz, din următoarele motive:

- Codul comercial instituie anumite condiții speciale, referitoare la obiectul şi finalitatea vânzării-cumpărării comerciale, în timp ce locațiunea nu are nici o reglementare în acest cod, ci numai în legea civilă;

- cumpărarea şi vânzarea comercială pot avea ca obiect *numai bunurile mobile:* producte, mărfuri, obligațiuni ale statului şi alte titluri de credit [86, p.28];

- vânzarea-cumpărarea imobilelor este, după cum am mai menționat, întotdeauna un act juridic civil, iar nu comercial.

De aceea, dacă acceptăm că locațiunea urmează natura juridică a vânzării de imobile, singura concluzie posibilă este aceea a considerării locațiunii de imobile, ca având, în toate situațiile, caracter civil.

D. Un alt argument al celor doi autori menționați [174, p.41 şi 85-86] ar fi acela că, atâta timp cât prezumția relativă de comercialitate, instituită de art. 4 C. com. român, nu a fost răsturnată, regula este comercialitatea, iar excepția, civilitatea. S-a remarcat, astfel, ca un contract sau o obligație asumată de un comerciant are caracter comercial dacă faptul juridic nu este „esențialmente şi exclusiv civil", ceea ce, bineînțeles, nu este cazul în ipoteza unui contract de locațiune [174, p.41].

În realitate, situația este diferită. Într-adevăr, art. 4 C. com. român are următorul conținut: „Se socotesc, afară de acestea (de cele de la art. 3), ca fapte de comerț, celelalte contracte şi obligațiuni ale unui comerciant, *dacă nu sunt de natură civilă* (s.n.), sau dacă contrariul nu rezulta din însuşi actul". Aşadar, observăm că art. 4 C. com. are în vedere numai actele civile prin *natura* lor, iar nu şi prin *esența* lor, astfel cum se sugerează de către autorul menționat. Ori, ***locațiunea de imobile este, indiscutabil, un act civil prin natura sa***, ***datorită reglementării sale numai în Codul civil***. ***Astfel fiind, el se încadrează în contractele exceptate de art. 4 C. com. de la prezumția de comercialitate.***

Din nou, intenția legiuitorului român este clară, acesta dezicându-se de reglementarea art. 4 din Codul comercial Italian din 1882, care folosea formula: ”dacă nu sunt de natură *esențialmente* civilă [123, p.42]” (s. n.).

De aceea, ***apreciem că, în privința locațiunii de imobile, regula este civilitatea, locațiunea fiind, prin natura - chiar dacă nu şi prin esența sa - un contract civil, astfel că prezumția de comercialitate devine inaplicabilă***. Avem în vedere şi remarca judicioasă din literatura de specialitate, conform căreia la întrebarea dacă analogia şi principiile generale ale dreptului comercial se vor aplica înainte de apelul la izvorul subsidiar, dreptul civil, trebuie răspuns numai *secundim subiectum materiam,* în raport cu analiza fiecărei instituții în parte, a determinării măsurii în care ea se bucură ori nu de o reglementare independentă [106, p.12].

E. În sfârşit, *un alt argument față de care ne exprimăm dezacordul* este acela că, *pentru calificarea naturii juridice a unui act încheiat între comercianți, trebuie să se țină seama şi de cauza acestuia, deci de voința părților*.

Sigur, ca idee generală, împărtăşim această opinie, *dar* raportată, concret la locațiunea de imobile încheiată între comercianți, credem că ea nu este aplicabilă. Arătam la începutul secțiunii, care este importanța practică a calificării naturii juridice a unui astfel de contract: influențează competența instanțelor, probele, termenul de exercitare a căilor de atac, considerarea debitorului ca fiind sau nu - de drept în întârziere.

Având în vedere că majoritatea acestor norme au caracter imperativ (fiind de ordine publică), nu vedem în ce fel voința părților ar putea dobândi vreo semnificație, conferind caracter comercial unor acte care, după criteriile oferite de lege, au natură civilă.

În acest sens, în jurisprudența mai veche a statuat că în cazul locațiunii de imobile, *întrucât ne aflăm în prezența unui contract civil prin natura lui, calitatea părților nu are relevanță, neputând schimba această natură*, iar dacă natura contractului nu poate fi schimbata de calitatea părților, cu atât mai puțin ar putea fi schimbată de voința acestora.

Evident, cel care cheamă în judecată ar fi întotdeauna interesat să invoce comercialitatea contractului, datorită consecințelor - benefice pentru el - pe plan probator. Dar, prin arbitrarul la care ar da naştere, aceasta ar deveni o practică periculoasă pentru calitatea actului de justiție.

Încercarea noastră a fost în sensul de a demonstra că nici unul din argumentele care susțin comercialitatea locațiunii de imobile nu este la adăpost de critici, iar cele ce susțin caracterul civil al unui astfel de contract le considerăm mai convingătoare, dacă

ținem seama şi de deosebirile semnificative, în aceasta materie, dintre Codul comercial român şi cel care i-a servit drept sursă de inspirație, Codul comercial italian din 1882.

Aşadar, concluzia firească este aceea că legiuitorul român - spre deosebire de modelul său italian şi păstrând concepția franceză - a înlăturat (prin diferența de redactare a art. 3 şi art. 4 C. com. român) posibilitatea interpretului de a caracteriza drept fapte de comerț, contractele privind imobilele.

■ Bineînțeles, discuția rămâne deschisă în privința celorlalte tipuri de locațiune: locațiunea fondului de comerț, locațiunea de servicii etc., contracte care, când sunt încheiate între comercianți, în exercițiul profesiei lor sau în urmărirea unui scop comercial, ar putea dobândi caracter comercia1, însă această din urmă chestiune necesită, un studiu distinct, în prezenta secțiune nepropunându-ne să abordăm o atare problemă.

Capitolul 4

Contractul de arendare.
Contractul de leasing – o varietate specială a locațiunii?

4.1. Aspecte generale privind varietăți ale contractului de locațiune

Deşi prezenta secțiune şi-ar fi putut găsi locul la fel de bine în chiar debutul capitolului precedent, am considerat că o atare prezentare, prin natura ei, şi raportată la conținutul capitolului 4, ar imprima un caracter compact studiului dezvoltat până în acest punct, temei pentrtu care vom face o astfel de analiză în cele ce urmează.

Codul civil român, în art. 1413, alin. ultim şi art. 1470 şi următoarele din cadrul Capitolului V intitulat "**Despre locațiunea lucrurilor**", conține reglementări referitoare la „patru tipuri de locațiune": ***locațiunea edificiilor şi a mişcătoarelor*** – locațiunea de drept comun – ***locațiunea fondurilor rurale*** (arendarea), ***locațiunea muncii şi a serviciului*** (prestația lucrărilor) şi ***antrepriza*** **(**luarea săvârşirii unei lucrări drept un preț determinat**), mai departe, în Capitolul V, art. 1470, precizându-se** că **locațiunea lucrărilor** este de trei tipuri: *locațiunea prin care persoanele se obligă a pune lucrările în serviciul altora – 1470 alin. 1*, *aceea a cărăuşilor şi a căpitanilor de corăbii, care se însărcinează cu transportul persoanelor sau a lucrurilor – alin 2*, *cea a întreprinzătorilor de lucrări – alin. 3 - (C. civ. r., art. 1412, 1413, 1471, 1473)*.

Proiectul Noului Cod civil român, în art. 1385 (Felurile locațiunii) alin. 1, ***păstrează două dintre varietățile prevăzute de Codul civil în vigoare*** la această dată, şi anume: ***locațiunea bunurilor imobile*** (denumită *închiriere*), precum şi ***locațiunea bunurilor agricole,*** (*arendarea*), prevăzând în alin. 2 că „*...dispozițiile Secțiunii 1 a Capitolului III (din Proiectul Noului Cod civil), sunt aplicabile în mod corespunzător,*

închirierii locuinţelor şi arendării, dacă sunt compatibile cu regulile particulare (din legile speciale) prevăzute pentru aceste contracte...", fapt care poate fi considerat ca una dintre rectificările reuşite ale reglementării ce se au în vedere ***de lege ferenda.*** Aceasta deoarece, *a analiza contractul de antrepriză ca o varietate a locaţiunii* (după cum „rezultă" din prevederile art. 1410 şi urm. din Codul civil român în vigoare), *ar însemna să fim în eroare*, întrucât ***antrepriza se deosebeşte de locaţiune***, în primul rând prin aceea că *preţul locaţiunii este determinat în raport cu durata folosinţei*, iar contractul de antrepriză nu foloseşte drept temei pentru folosinţa unui lucru **[**181, p. 60].

Pe de altă parte antrepriza se deosebeşte de locaţiune prin aceea că regulile aplicabile în cazul celor două contracte sunt diferite în ceea ce priveşte, spre exemplu, suportarea riscurilor, răspunderea în caz de neexecutare, obligaţia de garanţie pentru vicii. Drept urmare, antrepriza nu poate fi reţinută ca o varietate a locaţiunii, întrucât este un contract independent de locaţiune.

În *Codul civil al Republicii Moldova*, *nu regăsim o reglementare asemănătoare (expresă) în ceea ce priveşte determinarea varietăţilor de locaţiune*, deşi în doctrină [90] întâlnim titluri de lucrări precum: *Dreptul de locaţiune. Arenda*, de unde rezultă în mod *implicit* că, arendarea reprezintă tot o varietate a locaţiunii, sau cel puţin un contract înrudit cu locaţiunea, însă, după cum rezultă din reglementarea pe care legiuitorul Republicii Moldova a preferat-o, *contractul de arendare* este reglementat separat, ceea ce ar putea duce la interpretarea că este vorba despre un contract distinct, iar nu în mod necesar o varietate a locaţiunii, cu atât mai mult cu cât, doctrina nu face referiri precise în acest sens.

Pe de altă parte, se subliniază, în ceea ce priveşte scopul pentru care se încheie cele două contracte, că în timp ce **scopul locaţiunii** este *folosinţa sau folosinţa şi posesiunea unui bun care aparţine unei alte persoane,* cât priveşte **scopul arendei**, rezultă că importanţa acestui contract este una mai mare faţă de locaţiune, întrucât ea constă în aceea că *transmiterea bunurilor se face în posesiune şi folosinţă temporară*, dar *şi pentru exploatarea lor*, exploatare întreprinsă pentru obţinerea unui „fruct" [80, p. 524].

Aşadar se observă că spre deosebire de elementele pe care le are în vedere legiuitorul român – ***natura prestaţiilor*** la care se obligă părţile, cel puţin în ceea ce priveşte locaţiunea bunurilor imobile şi mobile, *ori* a arendării; *elementul timp*, care este de esenţa locaţiunii (închirierii); *caracterul consensual al contractului* etc. – legiuitorul Republicii Moldova, are în vedere ca şi criteriu de delimitare între locaţiune şi arendă, ***scopul*** pentru care se încheie aceste contracte.

În doctrina din Republica Moldova [87, p.194], se arată că ***datorită complexității lui, contractul de leasing a generat încercări din partea unor autori doctrinari din Federația Rusă de a ataşa acest contract la unele tradiționale subliniind în acest sens contractul de locațiune.*** Temeiul arătat în susținerea opiniei a fost în sensul că locatarul primind bunul în posesiune şi folosință temporară, leasingul se analizează ca o varietate a contractului de locațiune, având caractere specifice, dar totodată neputând fi considerat un contract autonom.

Autorii mai sus citați sunt însă de părere că acest contract se referă la contractele complexe de prestări servicii, acesta reprezentând elementul juridic prin care se înfăptuieşte prestarea unui serviciu de ordin financiar (creditare) prin intermediul mecanismului de locațiune.

În fine, nu vom insista aici cu *analiza*, întrucât aceasta face obiectul secțiunii 4.3. din prezentul capitol.

Cât priveşte **celelalte forme ale raporturilor de locațiune** reținute de doctrina din Republica Moldova [90, p.16] prin raportare la legislația în vigoare ***întreprinderea de arendă,*** precum şi ***antrepriza de arendă*** (denumită în literatura juridică sau economică şi ***arenda în grup*** şi caracteristică pentru începutul anilor '90), *deoarece au o natură controversată datorită particularităților acestora, nu vor putea fi reținute între varietățile (pur civile) ale locațiunii*.

3. Cât priveşte ***reglementarea italiană în materie***, observăm că o primă varietate de locațiune reținută de doctrină este **închirierea (locațiunea) imobilelor urbane -**, care este tratată într-un regim special, datorită faptului că acesta este unul din sectoarele în care au fost mai frecvente intervențiile legiuitorului.

O altă varietate de locațiune reținută de Codul civil este ***închirierea lucrurilor productive (arendarea) –*** art. 1615-1627 C. civ. it.

Astfel, când locațiunea are ca obiect un lucru productiv – **un fond rural** – (art. 1628 - 1646 C.civ. it.), **Dell'affitto a coltivatore diretto** – art. 1647-1652 C. civ.it., sau o întreprindere (art. 2562 C. civ.it.), contractul este numit **de arendare (affitto)**. Trebuie, însă, să fie vorba despre un lucru apt să dea roade singur; dacă în schimb ar fi vorba despre o singură maşină, sau de locale în care se exercită o activitate productivă, se ajunge din nou la forma locațiunii de drept comun [197, p.347].

Locațiunea (închirierea) navelor, o altă „varietate" a locațiunii, este însă **reglementată în Codul naval italian** (art. 265), prin care este desemnat acel *contract în care armatorul îşi asumă exercițiul unei nave* (se obligă să pună la dispoziția altei părți

numite client)*, sau o utilizează pentru navigaţie, în calitate de proprietar sau obţinând în prealabil capacitatea de a utiliza nava, în virtutea unui uzufruct sau a unei locaţiuni.*

Acest tip de contract *diferă de contractul de locaţiune obişnuit sub numeroase aspecte*, unul dintre acestea fiind obligaţia îndeplinirii formei scrise, pentru dovada contractului (art. 365 bis, Cod naval, it.).

În doctrina italiană[120] acest contract este calificat drept unul care intră, de fapt, în sfera arendei, armatorul angajându-se nu numai să pună la dispoziţia clientului nava, dar şi să efectueze un serviciu în beneficiul clientului.

În sfârşit, amintim **contractul de locaţiune a calculatoarelor (computerelor),** prin care *o parte numită concedent se obligă faţă de altă parte denumită concesionar, să asigure folosinţa temporară a unui echipament hardware-software (computer, computere, reţea de computere) în schimbul unui preţ determinat de către părţi, reprezentând contravaloarea locaţiunii şi serviciului* (prestaţiei s.n.), contract care completează enumerarea principalelor tipuri de locaţiune italiană, dintre care acesta este cel mai complex (şi din această cauză şi controversat), întrucât locaţiunea computerului (a hardwer-ului şi a softwer-ului, precum şi operaţiunile de instalare, obţinere a licenţei şi de folosire a programelor din computer, fiind strâns legate între ele), datorită specificităţii sale „se plasează" mai mult în sfera închirierii de servicii, motiv pentru care, apreciem noi, nici această varietate de locaţiune nu este reglementată de Codul civil, ci de legile speciale.

4. *În Codul civil al Regiunii Quebec*, Canada, în Capitolul IV, sunt prevăzute două varietăţi ale locaţiunii: *arendarea* şi respectiv *închirierea de locuinţe* - secţiunea IV, intitulată *Reguli particulare privind contractele de închiriere a locuinţelor* -, prevăzând, după cum însuşi titlul secţiunii anunţă, regulile ce guvernează cele trei tipuri diferite de contracte de închiriere: *contractul de închiriere cu o instituţie de învăţământ*, închirierea unei locuinţe cu chirie redusă, închirierea de teren destinat instalării unei locuinţe mobile.

5. *Codul civil francez*, reglementează câteva varietăţi de locaţiune, care intrigă prin originalitatea lor.

Astfel doctrina menţionează **contractul de întreţinere (**cu precizarea că denumirile contractelor sunt uneori înşelătoare), prin care *o persoană se angajează să asigure alteia locuinţă, hrană şi întreţinere pentru toată viaţa, în schimbul unei plăţi, efectuate o singură dată sau în rate regulate*. Tot în doctrină se precizează că, în practica

[120] Idem, p. 348-350.

judecătorească, *contractul de întreținere* (operațiunea rezultată din contract) este aproape specifică rentei viagere [163, p.1141].

Bineînțeles, prin prisma reglementărilor Codului civil al României, acest contract, calificat în doctrina franceză ca varietate a locațiunii, apare ca fiind situat la limita dintre contractul de rentă viageră şi cel de întreținere, fără a putea fi, deci, inclus în sfera locațiunii. Însă, credem noi, având în vedere că locațiunea se poate încheia pe o perioadă nedeterminată, iar pe de altă parte plata prețului în contractul de locațiune (chiria) poate fi stabilită nu numai în bani, dar şi sub forma unei alte prestații, executate succesiv, contractul a fost astfel plasat în sfera locațiunii, ca varietate a acesteia.

Totuşi, se precizează mai departe în aceeaşi sursă doctrinară, că „*aceste varietăți ale locațiunii (închirierii)* deşi nu sunt frecvente, aceasta nu împiedică, uneori, ca în ciuda unei indiscutabile înrudiri, să fie refuzată calificarea lor ca şi închiriere".

Contractele diverse (contracte neobişnuite), din categoria locațiunii, astfel denumite de doctrina franceză, care intrigă prin originalitatea lor, necesită de asemenea o prezentare şi explicare.

Astfel, sunt reținute, în primul rând, ***locațiunea unui apartament mobilat***, în considerarea că prin aceasta se are în vedere închirierea unei locuințe. Fiind totodată considerată ca o închiriere a lucrurilor din acea locuință (*contract de închirierea a bunurilor mobile*) contractul este inclus în sfera locațiunii imobilelor, acestuia, Codul civil francez consacrându-i câteva dispoziții, devenite desuete, în optica anumitor doctrinari francezi.

În zilele noastre i se acordă un interes deosebit, *subliniază doctrina franceză*, căci „scapă" oarecum reglementărilor comune privind contractul de închiriere a locuinței[121], rămânând, astfel, unul dintre „bastioanele diminuate" ale dreptului comun [96, p.4]. Totuşi, se pune problema că în prezent nu există un consens general în ceea ce priveşte soluția excluderii *reglementării separate* a acestui tip de contract, existentă în Codul civil, deşi, în contradictoriu, tot în doctrină se pune întrebarea: a închiria un apartament nemobilat sau unul mobilat pentru a locui în acesta, care este diferența (?)

Aceasta ține poate de faptul că proprietarul care închiriază, are adesea un motiv întemeiat să nu facă aceasta decât pentru o perioadă limitată, de exemplu, dacă el are nevoie să revină în acea locuință într-un viitor apropriat. Bineînțeles, în situația închirierii unei locuințe mobilate posibilitatea revenirii lui este certă. În practică, regimul specific

[121] Contrar pentru ceea ce era prevăzut în *Legea Quilliot* din 1982 (care reținea soluția legii din 1948) şi *Legea Méhaignerie* din 1986.

locuinţelor mobilate tinde să fie utilizat pentru a justifica lipsa spaţiilor locative destinate închirierii de către studenţi[122].

Închirierile sezoniere, sunt reţinute tot în categoria contractelor diverse, neobişnuite, şi au şi ele caracteristici deosebite care pot fi subliniate [74, p.241].

Astfel, ceea ce le caracterizează este luarea în locaţiune a unui spaţiu (cu destinaţia de locuinţă temporară), de regulă mobilat, pe timpul vacanţelor sau pentru perioada unui anotimp: un sezon intelectual, cum ar fi Festivalul de la Cannes sau un sezon climatic, cum ar fi vara.

Prima problemă pe care o pune în discuţie doctrina franceză, este aceea de a şti dacă locaţiunea sezonieră este sau nu un adevărat contract de închiriere, soluţia fiind dată de o parte din doctrină şi jurisprudenţă, care sunt de acord că această specie de locaţiune poate fi calificată drept o adevărată închiriere de locuinţă[123].

Cea de-a doua problemă este de a se aprecia *dacă reglementările privind închirierea unei locuinţe se pot aplica în cazul locaţiunilor sezoniere*. În actuala formulare a legii, bineînţeles această posibilitate este exclusă. Răspunsul nu poate fi decât cel favorabil, întrucât, altfel, s-ar ajunge la îndepărtarea de orice reglementare imperativă referitoare la durata unui contract de închiriere.

Pe de altă parte, la limită, discuţia se poartă asupra calificării exacte a locaţiunii sezoniere, având în vedere elementul specific, cheie, al acesteia (termenul) şi se poate observa în doctrina franceză susţinută ideea că o condiţie care trebuie îndeplinită este aceea ca un astfel de contract *să nu fie încheiat pe o durată mai mare de un sezon*, adică nu mai mare de *trei luni*, dar jurisprudenţa pare favorabilă calificării ca şi contract de închiriere de locuinţă, chiar cu depăşirea acestei durate [74, p. 242-243].

Mai departe, doctrina franceză subliniază existenţa ***contractului de concesionare imobiliară***, care este reglementat prin articolul 48 s dintr-o lege din 30 decembrie 1967 şi

[122] Este practic o încercare de eliminare a acestui tip de contract din sfera contractelor de închiriere a locuinţelor, prin individualizarea sa şi plasarea într-o sferă similară, dar totuşi separată (*sfera locaţiunilor sezoniere*), care au un regim special, nuanţat faţă de închirierile obişnuite. În acest sens, a se vedea decizia Tribunalul Aix, nr. 166 din 10 ianuarie 1986, hotărâre menţinută şi de Tribunalul din Paris, Secţia civilă, prin decizia nr. 222 din 18 iulie 1987. Hotărârea admite că există un sezon universitar de zece luni în care se închiriază studenţilor şi că diferenţa climatică justifică că proprietarul închiriază două luni pentru perioada verii la cei care vin să-şi petreacă vacanţa aici.

[123] Datorită faptului că închirierea sezonieră a unei locuinţe *apare* ca un real contract de închiriere, în acest caz s-a instituit prezumţia de răspundere a chiriaşului pentru incendiu, prevăzută pentru locaţiunea de drept comun, în art. 1733 C. civ. (a se vedea în acest sens decizia civilă nr. 3, 2 iunie 1977, D. 1977. 694, Trib. Paris care califică o cabană mobilată, închiriată pentru 15 zile, ca fiind un contract de închiriere iar nu un contract încheiat în regim hotelier (sezonier). Soluţia, este contestabilă, căci avantajează, în această situaţie, mai mult pe proprietar, decât pe cel care închiriază (locatarul închiriase pentru 660 F şi a fost obligat să plătească 150.000 F pentru pagube produse prin incendiu).

care este încheiat pentru cel puțin douăzeci de ani, art. 157 al acestui text precizând ca dispozițiile proprii închirierii nu-i pot fi aplicabile.

Contractul emfiteotic, urmează celui de concesionare imobiliară. Cu privire la acesta, doctrina specifică faptul că la acesta se recurge ***în domeniul agricol.*** Fiind reglementat de art. L. 451-1 şi urm. din Codul rural, se caracterizează printr-o structură particulară: are ca obiect punerea în valoare a fondului dat în locațiune, motiv pentru care este încheiat pentru o durată foarte mare, în schimbul unei arende scăzute, chiar simbolice, în compensarea căreia persoana care închiriază, beneficiază la sfârşit de îmbunătățirile aduse bunului respectiv şi devine proprietarul construcțiilor ridicate de către chiriaş.

Regulile locațiunii lucrurilor, aşa cum sunt prevăzute de Codul civil, nu sunt aplicabile, în principiu, emfiteozei şi mai ales rezilierea contractului este reglementată într-un mod specific dată fiind miza contractului care este încheiat pe o durată mare de timp.

Apoi se vorbeşte de ***contractul de construcție***, reglementat de Legea din 16 decembrie 1964, „versiunea urbană şi modernă" a emfiteozei şi în care „chiriaşul se angajează să ridice construcții pe terenul celui care închiriază şi să le păstreze într-o stare bună pe toată perioada contractului" [164, p.568]. Contractul este de lungă durată şi, dacă părțile nu convin altfel, proprietatea construcțiilor revine, la încheierea contractului, celui care a dat în locațiune terenul. Contractul conferă chiriaşului un drept real imobiliar care poate fi ipotecat, la fel ca şi construcțiile ridicate, acesta putând ceda în totul sau în parte drepturile sale, diferența dintre acest contract şi cel clasic fiind evidentă.

În această împrejurare, ca şi în cazul emfiteozei, scopul urmărit este punerea în valoare a obiectului contractului: chiriaşul îşi asumă realizarea acestui scop şi obține din aceasta profit pe perioada contractului, investițiile făcute revenind, aşa cum subliniam mai sus, celui care dă în locațiune, însă dată fiind legătură cu contractul emfiteotic, în doctrina franceză se admite că poate fi aplicată, *prin analogie*, jurisprudența dezvoltată în cadrul acestui din urmă contract.

În fine, sunt amintite **contractele nenumite (*sui generis*)**, care, potrivit doctrinei franceze [164, p.572] au două „subdiviziuni": *Închirierea unui spațiu publicitar* şi *punerea bunurilor la dispoziția unui distribuitor*. Dintre acestea vom trata aici numai prima subdiviziune.

Astfel, ***contractul de închiriere a unui spațiu publicitar***, diferă față de închirierea clasică, prin aceea că „locatarul" nu se poate afla fizic în locurile pe care le foloseşte, el exploatând doar un spațiu, *propriu publicității*. Particularitatea este evidentă: chiriaşul nu ocupă un volum, el acoperă o suprafață. De altfel, închirierea poate fi şi a unui imobil: un

perete pe stradă sau al unui bun mobil: o pagină de ziar. Se admite că este vorba de un contract, pentru că, de exemplu, art. 1743 C. civ., care protejează drepturile chiriaşului în caz de cesiune a obiectului închiriat, se aplică în caz de vânzare a suprafeței publicitare. În variantă imobiliară, acest contract face obiectul unei reglementări specifice a cărui trăsătură marcantă este aceea de a proteja persoana care dă în locațiune.

4.2. Contractul de arendare. Particularități. Probleme de drept

Precizări prealabile

Deşi este o varietate a locațiunii, arendarea comportă unele particularități, între care, unele rezultate din dispozițiile legii, cum ar fi spre exemplu: *condițiile impuse pentru persoana arendaşului*, prin care s-a imprimat contractului un caracter *intuitu personae*; *solemnitatea* contractului impusă sub sancțiunea nulității absolute şi, evident, terminologia folosită. O altă particularitate a arendării este dată de destinația *bunurilor ce pot face obiectul acestui contract* (*exploatarea agricolă*).

Un atent studiu asupra dispozițiilor ce reglementează arendarea, ne relevă existența unor aspecte ce necesită o analiză aparte, întrucât este vorba despre probleme de drept de actualitate, ori de perspectivă pentru practica contractuală, a căror rezolvare se impune. În acest curent de preocupare se încadrează studiul dezvoltat în cadrul secțiunii de față (4.2.) unde, fără a insista asupra unei analize clasice a contractului de arendare (deoarece fiind o varietate a locațiunii, urmează în principal aceeaşi linie cu aceasta) vom trata în special problemele de drept identificate în materie, evidențiind în acest cadru şi particularitățile contractului de arendare în raport cu cel de locațiune.

Anterior unei astfel de analize, se impune însă ***definirea şi conturarea principalelor trăsături ale contractului de arendare***, din perspectiva legislațiilor României şi Republicii Moldova.

Astfel, potrivit art. 2 din Legea nr. 16/1994[124], astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 65/1998[125], pentru modificarea şi completarea Legii arendarii nr.16/1994, „*Prin arendare se înțelege contractul încheiat între proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal de bunuri agricole, denumit arendator, şi arendaş, cu privire la exploatarea bunurilor agricole pe o durată determinată şi la un preț stabilite de părți*”.

[124] Publicată în Monitorul Oficial nr. 91 din 7 aprilie 1994.
[125] Publicată în Monitorul Oficial nr. 126 din 26 martie 1998.

Codul civil român, la reglementările căruia ne raportăm în temeiul art. 26 din Legea nr. 16/1994 („*Dispoziţiile prezentei legi se completează cu prevederile legislaţiei civile, în măsura în care acestea nu sunt contrare prezentei legi*"), după ce stabileşte prin art. 1411 că „*Locaţiunea lucrurilor este un contract prin care una din părţile contractante se îndatoreşte a asigura celeilalte folosinţa unui lucrupentru un timp determinat, drept un preţ determinat*", prin art. 1413 alineatele 1,2 şi 3 statuează că aceasta este de mai multe feluri: „*Se cheamă închiriere, locaţiunea edificiilor şi aceea a mişcătoarelor. Arendarea, locaţiunea fondurilor rurale*". Mai departe, articolele 1415-1469 din acelaşi cod instituie „*regulile particulare la arendare*", privind arendarea pe bani şi arendarea pe fructe.

Potrivit art. 911 alin. 1, **C. civ. R.M**., „*Arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, azufructuar sau un alt posesor legal de terenuri şi de alte bunuri agricole (arendator) – şi altă parte (arendaş) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată şi la un preţ stabilit de părţi*".

Din conţinutul definiţiilor legale sus amintite rezultă următoarele **trăsături distincte ale contractului de arendare**:

- acesta face parte din categoria contractelor de locaţiune a bunurilor (fiind o varietate a locaţiunii);

- esenţa lui constă în reglementarea transmiterii în scopul exploatării temporare a unui teren şi a altor bunuri agricole [80, p. 524];

- partea care asigură celeilalte părţi folosinţa bunurilor agricole poate fi şi uzufructuarul sau alt deţinător legal al acestora, nu numai proprietarul;

- se încheie pe durată determinată;

- părţile contractului (arendatorul şi arendaşul) pot fi persoane fizice şi juridice.

Având în vedere aceste elemente şi ţinând cont de opiniile consacrate în doctrină de autori consacraţi [99, p. 234], vom defini contractulde arendare ca fiind o ***varietate a contractului de locaţiune, prin care una din părţi, arendatorul, se obligă să asigure celeilalte părţi, arendaşul, folosinţa temporară a unui bun, sau bunuri agricole, în schimbul unui preţ determinat de către părţi, denumit arendă.***

Alte trăsături specifice arendării rezultă, după cum vom vedea în cele ce urmează, şi din analiza unor forme organizaţional juridice ale raporturilor de arendare, precum şi din analiza unor probleme de drept în această materie.

4.2.1. Succintă analiză a unor forme organizațional-juridice ale raporturilor de arendare prevăzute în legislația Republicii Moldova

Potrivit legislației în vigoare a Republicii Moldova, există *trei forme de bază ale raporturilor de locațiune*, respectiv: ***locațiunea întreprinderii*** (***întreprinderea de arendă***), ca un complex patrimonial unic, ***antrepriza de arendă*** sau ***locațiunea în grupă*** în interiorul unității economice, şi locațiunea individuală, fiecare dintre acestea caracterizându-se prin anumite particularități specifice numai lor.

Este unanim admis că, pentru toate aceste forme organizațional-juridice, elementul comun este *posesiunea şi folosința sau numai folosința temporară* contra plată a unui patrimoniu ce aparține cu drept de proprietate unei alte persoane, caracteristic pentru toate acestea, fiind posibilitatea închirierii unui volum mare de bunuri care se atribuie atât la fondurile fixe, cât şi circulante, inclusiv ale pământului şi altor resurse naturale. Ori, având în vedere această concluzie a doctrinei Republicii Moldova, şi ținând cont de particularitățile specifice primelor două varietăți, în succinta prezentare care urmează, le vom analiza ca *varietăți ale arendei*, deşi, potrivit sublinierilor de mai sus, în doctrina din Republica Moldova, sunt analizate la modul general, ca forme de bază ale raporturilor de locațiune, aceasta, evident, în considerarea faptului că, la rândul său, arendarea (contractul de arendare) este o varietate a locațiunii, (reglementată în Codul civil, art. 875 – 910), ce reprezintă, *dreptul comun în materie de închiriere de bunuri.*

O scurtă analiză a formelor raporturilor de locațiune (arendare – s.n.), **prevăzute de legislația Republicii Moldova, ne permite să facem următoarele constatări preliminarii:** un element comun îl constituie faptul că „chiriaşii", de regulă, folosesc patrimoniul închiriat pentru exercitarea unei *activități de antreprenoriat*[126][135, p. 46-47; 87, p.46-47].

Fiecare dintre aceste forme ale raporturilor de locațiune poate fi diferențiată în dependență de obiect, termen, volumul drepturilor şi împuternicirilor părților etc., cât şi în dependență de diferite izvoare juridice ce le reglementează şi determina statutul juridic al raporturilor de locațiune.

[126] În doctrina din Republica Moldova se arată că "*…în vorbirea curentă şi chiar în unele acte normative (ca de exemplu:* Legea nr. 845/1992 *cu privire la antreprenoriat şi întreprinderi* – art. 3, 9, 10 – publicată în Monitorul Parlamentului Republicii Moldova, nr. 2 din 1992; *prin activitatea de antreprenoriat se înțelege "activitatea comercială", "afacerea", „bussiness"*(Legea nr. 112/1994 *cu privire la susținerea şi protecția micului bussiness – art. 1), activitatea de "întreprinzător"…aceste noțiuni fiind adecvate din punct de vedere juridic şi economic…".*

1. Întreprinderea de arendă.

Ca „varietate a locațiunii" (arendării), al cărei act normativ este reprezentat de ***Regulamentul întreprinderii de arendă***, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova din 21 mai 1993, este înființată de membrii colectivului de muncă al întreprinderii de stat (municipale) sau al unității ei structurale (subdiviziunii), a fost reglementată în scopul creării posibilității de desfăşurare în comun a activității de antreprenoriat, sub o firmă comună, în baza statutului şi contractului de arendă a bunurilor statului (sau municipale) luate ca un ansamblu patrimonial unic.

Ca o *particularitate specifică a întreprinderii de arendă reținem procedura de înființare a acesteia*, care decurge în trei etape, denumite de doctrină *inițială, de baza şi finală* [90, p.16].

O altă particularitate a întreprinderii de arendă, reținută de doctrina moldovenească, o constituie şi faptul că din momentul înregistrării de către stat, aceasta devine succesor al dreptului de posesie şi folosință a bunurilor patrimoniale ale întreprinderii de stat (municipale), luate în arendă, inclusiv a drepturilor de folosire a pământului şi altor resurse naturale, locatorul putându-şi asuma pe deplin sau parțial achitarea creditelor luate de întreprinderea ce se reorganizează [90, p. 17].

Limitându-ne la această caracterizare succintă a respectivei „varietăți" de locațiune (arendare), mai ales ca *în prezent întreprinderile de arendă de cele mai multe ori țin de domeniul trecutului*, vom mai reține că aceste forme organizaționale şi-au jucat rolul lor pozitiv la începutul anilor '90 pentru care au fost o formă de trecere la procesul privatizării patrimoniului de stat, ale cărui întreprinderi (municipale) erau reorganizate în *întreprinderi de arendă* care ulterior, de regulă, deveneau societăți pe acțiuni.

Ținând cont de faptul că în ultimii ani în literatura juridică se vorbeşte tot mai puțin de această varietate de locațiune, se concluzionează că aceasta este o dovadă a dispariției treptate a acestei forme a raporturilor de locațiune [90].

2. Antrepriza de arendă

O altă „varietate" a locațiunii (arendării) care, la fel, ține mai mult de domeniul trecutului, *antrepriza de arendă*, denumită în literatura juridică sau economică şi *arenda în grup*, era caracteristică pentru începutul anilor '90 şi era strâns legată de formarea întreprinderilor de arendă şi a societăților pe acțiuni, o dezvoltare aparte cunoscând-o în domeniul agricol.

În *doctrina din Republica Moldova* [90, p.18]. se reține că această formă organizațional-juridică a raporturilor de locațiune nu putea să existe mult, deoarece, după

cum a demonstrat practica, era evident neavantajoasă pentru colectivele de arendă şi destul de atractivă pentru locatori, ori este ştiut că ceea ce se urmăreşte începând din anul 1994 la nivel Comunitar este crearea unui echilibru şi a unei discipline contractuale menite să asigure ambelor părţi contractante, dar cu predilecţie consumatorilor, o protecţie eficientă în cadrul raporturilor statornicite între aceştia[127].

Din dispoziţiile pct. 1 al Regulamentul antreprizei de arendă, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova din 21 mai 1993, reiese că antrepriza de arendă a fost concepută ca o *formă de organizare a raporturilor de drept în interiorul unităţii economice* (*al întreprinderii, organizaţiei, instituţiei, gospodăriei*), bazate pe contractul antreprizei de arendă, încheiat între locator – unitatea economică, şi arendaş – unul sau câţiva cetăţeni care întreţin cu locatorul relaţii de munca sau raporturi rezultând din calitatea de membru. În cazul când arendaşi sunt doi sau mai mulţi cetăţeni, aceştia constituie un colectiv al antreprizei de arendă.

Una dintre particularităţile mai pregnante ale antreprizei de arendă, care determină clasificarea ei mai mult în sfera raporturilor de muncă, decât în aceea a raporturilor civile, este aceea că la baza raporturilor dintre părţi, pe lângă contractul individual de muncă, stă şi contractul antreprizei de arendă, care reprezintă în sine o noţiune complicată, în esenţă neclară şi destul de limitată în sensul dreptului civil, deoarece, deşi părţile intră în raporturi de locaţiune, rămân totuşi în raporturi de muncă.

O altă particularitate a antreprizei de arendă este aceea a divizării ei, în funcţie de numărul chiriaşilor ce intră în raporturile contractuale, în două categorii (varietăţi de antrepriză de arendă), respectiv: *antrepriza de arendă colectivă* şi *antrepriza de arendă individuală*, fără deosebiri esenţiale între ele, ci doar condiţionate de necesitatea existenţei unui raport de muncă între chiriaşi şi locator.

Deşi Regulamentul antreprizei de arendă nu prevede expres – se reţine totuşi că, poate cea mai importantă particularitate a acestei „varietăţi" a locaţiunii constă în faptul că rezultatele muncii colectivului antreprizei de arendă devin proprietate a locatorului (teorie care rezultă din aceea că angajatul „vinde" angajatorului munca sa şi respectiv, rezultatele muncii sale) aspect care face ca *raporturile astfel încheiate să aibă o natură controversată*, concluzie la care se ajunge prin interpretarea pct. 7, alin 3 al Regulamentului antreprizei de arendă, potrivit căruia arendaşul dispune, la discreţia sa, de producţia – lucrările, respectiv

[127] A se vedea în acest sens Directiva 94/47/CE a Parlamentului European şi a Consiliului din 26 octombrie 1994, privind protecţia dobânditorilor în ceea ce priveşte anumite aspecte ale contractelor privind dobândirea dreptului de folosinţă pe durată limitată a bunurilor imobile.

serviciile – produse sau efectuate. Această teză poate fi susținută şi prin trimitere la pct. 18 al Regulamentului, potrivit căruia *veniturile colectivului antreprizei de arendă se formează din încasările rămase după achitarea plății de arendă, compensarea cheltuielilor materiale şi a altor cheltuieli considerate egale cu acestea, a altor defalcări prevăzute în contract.*

4.2.2. Sfera persoanelor care pot îndeplini calitatea de arendator şi arendaş. Optica legiuitorului cu privire la condițiile speciale necesare

Precizări prealabile privind forma contractului de arendare

Înainte de a trece la analiza propusă prin însăşi titlul subsecțiunii de față, se impune o succintă abordare a problematicii privind ***forma cerută ad validitatem*** a contractului de arendare.

Conform art. 6, alin. 1 din Legea arendării nr. 16/1994; art. 11, alin. 3, lit. a) din Legea nr. 198-XVI din 15 mai 2003 *cu privire la arendă*; art. 912, C. civ. R.M., forma contractului de arendare este aceea a *actului scris*, urmată de depunerea contractului la consiliul local (primăria – art. 10, alin. 3 din Legea nr. 198/2003) în a cărui rază teritorială se află bunurile arendate – în termen de 15 zile, conform legislației româneşti, şi respectiv 90 de zile, în cazul contractelor de arendare a căror durată depăşeşte 3 ani – conform art. 10 din Legea nr. 198/2003 a Republicii Moldova.

O primă observație care se impune este că *normele legale din cele două țări (şi aici ne referim în special la art. 6 din Legea nr. 16/1994) nu fac distincție între înscrisul autentic şi înscrisul sub semnătură privată*, motiv pentru care apreciem că *ambele forme sunt identic valabile*. Bineînțeles, forma scrisă nu este cerută *ad probationem*, ci *ad validitatem*, aceasta rezultând cel puțin din cuprinsul *art. 6, alin. 4* din Legea nr. 16/1994: „Sunt valabile şi *opozabile* (s.n.) numai contractele de arendare încheiate în scris şi înregistrate la consiliul local, în condițiile prezentei legi".

Față de formularea acestui alineat, în literatura de specialitate [72, p.25; 91,p.200; 102,p.694; 120,p.187; 77,p.85-86] s-a emis şi susținut opinia conform căreia, prima cerință, şi anume forma scrisă, este cerută pentru valabilitatea contractului, iar cea de-a doua (înregistrarea acestuia) este prevăzută pentru opozabilitate. Astfel, sunt invocate argumentele interpretării sistematice şi gramaticale, dar şi apropierea de spiritul legii.

Însă, potrivit interpretării logice, trebuie să admitem că pentru încheierea valabilă a contractului de arendare se cere atât forma scrisă, cât şi înregistrarea la consiliul local, neîndeplinirea cumulativă a celor două condiţii atrăgând (potrivit dispoziţiilor art. 24, alin. 1 din Legea arendării nr. 16/1994) nulitatea absolută a contractului.

Apare aşadar, necesitatea de a sublinia că redactarea art. 6 din Legea nr.16/1994 este una imprecisă (incompletă), creându-se astfel unele dificultăţi de interpretare a textului citat.

În art. 10, alin. 3 din Legea Republicii Moldova nr. 198/2003 *cu privire la arenda în agricultură*, modificată prin Legea nr. 2/2006[128] (pentru modificarea şi completarea Legii nr.198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură), este specificat că *neînregistrarea contractului* în termen de 3 luni de la data încheierii lui *are ca efect inopozabilitatea acestuia faţă de terţi.*

Tot referitor la *imprecizia redactării art. 6 din Legea nr. 16/1994*, ca de altfel şi a *art. 10 şi 11 din Legea nr. 198/2003*, trebuie arătat că *nu se poate aprecia în ce constau exact competenţele secretarului consiliului local* (respectiv ale *inginerului cadastral* – Legea nr. 198/2003) în legătură cu procedura înregistrării contractului, fapt care ne determină să formulăm firesc întrebarea: *este el însărcinat să realizeze doar o evidenţă în considerarea plăţii impozitului agricol, sau are doar autoritatea de a autoriza înregistrarea contractului care îndeplineşte în final condiţiile cerute de lege?*

Întrucât *legea nu prevede*, considerăm că acesta poate doar să încunoştinţeze părţile de neîndeplinirea dispoziţiilor legale şi, eventual, în cazul în care părţile nu revin asupra formei sau conţinutului contractului, „*...poate să promoveze o acţiune în constatarea nulităţii absolute*” [102, p.694].

Ţinând cont de redactarea incompletă a dispoziţiilor citate, apreciem că ***este necesară intervenţia legiuitorului în vederea clarificării conţinutului acestor texte de lege***.

■ În continuare ne propunem un studiu comparativ între prevederile conţinute în legea arendării din România şi cele conţinute de reglementarea legală din Republica Moldova, aspect care, evident, are drept scop crearea unor repere orientative pentru legiuitorii celor două ţări, astfel încât textele de lege tratate în acest cadru, să corespundă într-o măsură cât mai mare intereselor sociale, pentru a putea dobândi o mai mare eficienţă în practica contractuală.

[128] Publicată în Monitorul Oficial nr. 039 din 06 martie 2006.

În prealabil se impune însă o subliniere care, prin natura ei, poate determina conținutul analizei noastre privind *condițiile speciale ce trebuie îndeplinite pentru ca o persoană să poată avea calitatea de arendaş,* ori *dreptul arendatorului de a-şi alege liber persoana arendaşului*. Aceasta se referă la *necesitatea calificării arendării drept un act de administrare a patrimoniului, asemănător locațiunii*.

Astfel, se impune a fi admis că arendarea (ca varietate a locațiunii) trebuie să urmeze aceeaşi „linie" cu aceasta şi în ceea ce priveşte libertatea deplină a alegerii persoanei cocontractantului. Însă, după cum se arată şi în *literatura de specialitate din Republica Moldova* [87, p.147], prin Legea arendării (din România) nr. 16/1994, *se prevăd condiții speciale pentru arendaşii persoane fizice*, prin care se imprimă contractului de arendare un caracter *intuitu personae*:

• persoanele *să fie cetățeni români*, indiferent dacă au domiciliu în țară sau în străinătate prin Legea nr. 276/2005[129], pentru modificarea art. 3 din Legea arendării nr. 16/1994, *această condiție s-a abrogat*, prevăzându-se că „Arendaşii, persoane fizice, pot fi cetățeni români sau cetățeni străini. Persoanele fizice prevăzute la alin. 2 trebuie să aibă pregătire de specialitate agricolă sau un atestat de cunoştințe agricole ori de practică agricolă şi să prezinte garanțiile solicitate de arendatori. Atestatul este eliberat de organele abilitate de Ministerul Agriculturii, Pădurilor şi Dezvoltării Rurale, iar în cazul persoanelor fizice străine, de autoritatea competentă din statul de origine sau de proveniență.

Arendaşii, persoane juridice, pot fi de naționalitate română sau străină şi trebuie să aibă ca obiect de activitate exploatarea bunurilor agricole şi să prezinte garanțiile solicitate de arendator").

• *să prezinte garanțiile solicitate de arendatori (art. 3, alin. 1) – abrogat* în prezent prin Legea nr. 20/2008[130] pentru modificarea anexei la Legea arendării nr. 16/1994 .

• ***să aibă pregătire de specialitate agricolă, practică agricolă sau un atestat de cunoştințe agricole, eliberat de organele abilitate*** (Ministerul Agriculturii, Pădurilor şi Dezvoltării Rurale – **art. 3, alin 2[1]**);

Aceeaşi lege interzice funcționarilor publici şi salariaților din conducerile administrative ale regiilor autonome cu profil agricol, din conducerile instituțiilor şi stațiunilor de cercetare şi producție agricolă, ale societăților comerciale agricole pe

[129] Publicată în Monitorul Oficial al României nr. 903 din 10 octombrie 2005.
[130] Publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 170 din 05.03.2008.

acțiuni sau ale altor unități care au în patrimoniu sau în administrare terenuri agricole proprietate de stat, să ia în arendă orice fel de bunuri destinate exploatării agricole *(art. 18)*.

Pentru dobândirea de către persoanele juridice a calității de arendaşi, este necesară îndeplinirea următoarelor condiții:

• *să fie persoane juridice române* (*sau străine* – art. 3, alin. 1), cu sediul în România sau în străinătate, inclusiv cele cu capital străin;

• *să aibă ca obiect de activitate exploatarea bunurilor agricole* (art. 3, alin. 2);

• *să prezinte garanțiile solicitate de arendator* (art. 3 din Legea 16/1994 – *abrogat în prezent* prin Legea nr. 20/2008).

Mai trebuie arătat că prin lege se interzice anumitor persoane să încheie în calitate de arendaş un asemenea contract. Este vorba despre funcționarii publici şi salariații cu funcții de conducere din cadrul regiilor autonome cu profil agricol, al institutelor şi stațiunilor de cercetare şi producție agricolă, care au în administrare terenuri agricole proprietate publică (art. 18 din Legea nr. 16/1994).

Fiind în prezența unei restrângeri a capacității de a contracta, apreciem că interpretarea textului trebuie să fie restrictivă, interdicția neoperând în privința altor salariați ai instituțiilor menționate [173, p. 77].

Ceea ce se impune a fi subliniat aici este că, spre deosebire de reglementarea românească, reglementarea din Republica Moldova a fost în timp mai permisivă pentru părțile contractului de arendare.

Astfel, în timp ce în doctrina din republica Moldova [87, p. 145] *se arată, cu privire la textele de lege, că „...în prezent, toate îngrădirile şi interdicțiile cu privire la arendă sunt anulate...*, *iar cetățenii, atât în beneficiul societății, cât şi în beneficiul propriu, folosesc bunurile arendate pentru desfăşurarea activității de întreprinzător sau de altă natură*", în anul 2002, în România, se adopta Ordonanța de Urgență nr. 157/2002[131] *pentru completarea Legii arendării nr. 16/1994*, care în **art. 25[2]** prevedea că:

(1) Nerespectarea prevederilor art. 3 alin. (2[1]) (condițiile necesare ce trebuie îndeplinite de către o persoană pentru a putea avea calitatea de arendaş – „*...pregătire de specialitate agricolă, practică agricolă sau un atestat de cunoştințe agricole ...*") *şi ale art. 20* (din Legea nr. 65/1998, *pentru modificarea şi completarea Legii arendarii*

[131] Publicată în Monitorul Oficial al României nr. 850 din 25 Noiembrie 2002.

nr.16/1994) *constituie contravenţie şi se sancţionează cu amendă de la 100.000.000 lei la 300.000.000 lei.*

Mai departe în alineatul 3 al articolului 25^2 se statua:

(3) Contravenţiilor prevăzute la alin. (1) li se aplică prevederile Ordonanţei Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravenţiilor, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 180/2002[132] *pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului României nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravenţiilor*[133].

S-au instituit astfel *răspunderea contravenţională* în caz de nerespectare a condiţiilor prevăzute în art. 3 alin. 2^1 din Legea nr. 16/1994, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 65/1998, pe temeiul că aceste condiţii impuse de lege pentru dobândirea calităţii de arendaş *au în vedere interesul general, public, ca bunurile să fie administrate în mod profesionist,* iar pe de altă parte*, interesul particular al arendatorului, ca, prin arendarea către o persoană pregătită din punct de vedere teoretic şi practic pentru munca în domeniul agricol să se asigure că va primi arenda convenită.*

Ca şi natură juridică, se observă că *această obligaţie pentru arendator* (de a arenda doar unei persoane cu pregătire în domeniul agricol), în concepţia Legii nr. 16/1994 *este legală*, *voinţa proprietarului terenului agricol sau a altor titulari îndreptăţiţi neavând nici un rol în exercitarea dreptului de a arenda.*

În temeiul art. 44 alin. 2 din Constituţia României revizuită (analogic art. 46 din Constituţia Republicii Moldova[134]), *arendatorul proprietar ar trebui să aibă puterea de a dispune de bunul său după cum doreşte*, deci să-l dea în arendă oricărei persoane pe care acesta o apreciază ca fiind aptă de a exploata terenul sau bunul său, astfel încât, pe durata derulării contractului această persoană să poată plăti arenda, iar la încetarea contractului să restituie bunul arendatorului, în condiţiile prevăzute în convenţie.

Prin urmare, textele legale în discuţie (art. 3, alin 2^1 şi 25^2) nu pot fi fundamentate pe ideea de *administrare în mod profesionist a bunurilor* sau pe aceea de *protecţie a interesului particular al arendatorului (ca prin arendarea către o persoană pregătită din punct de vedere teoretic şi practic pentru munca în domeniul agricol să se asigure că va primi arenda convenită),* întrucât dispoziţiile nu numai că încalcă exerciţiul şi conţinutul dreptului de proprietate, consacrat prin Constituţie, dar aplicarea lor creează dificultăţi în ceea ce priveşte naşterea şi desfăşurarea raporturilor de arendare, din acest

[132] Publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 268 din 22 Aprilie 2002.
[133] Publicată în Monitorul Oficial al României nr. 410 din 25 Iulie 2001, republicată (după rectificare) în Monitorul Oficial al României nr. 584 din 18 Septembrie 2001.
[134] Publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.1 din 18.08.1994.

punct de vedere legea (în ansamblu) fiind necorespunzătoare intereselor sociale, fapt care conduce în mod automat la instabilitate şi ineficienţă legislativă în această materie.

Pe de altă parte, trebuie pusă în discuţie **problema cadrării acestor dispoziţii cu *principiul libertăţii contractuale***. Astfel, trebuie arătat că acesta presupune nu numai că *în principiu încheierea oricărui contract este liberă şi că părţile pot stabili conţinutul contractului pe baza acordului de voinţă (în limitele generale legale),* dar şi că, totodată, *părţile sunt libere să-şi aleagă persoana cocontractantului*, pentru ca voinţa manifestată de către părţi la încheierea convenţiei să poată fi considerată complet (real) liberă, acesta fiind aşadar un alt element ce conturează înţelesul principiului în discuţie. Ori, sub această formă de concretizare, principiul libertăţii contractuale ar trebui să-şi găsească negreşit locul în raţionamentul legiuitorului, aspect care iasă din discuţie, având în vedere conţinutul dispoziţiilor mai sus menţionate.

Evident, în temeiul consideraţiilor expuse mai sus, apreciem că ***de lege ferenda se impune modificarea textului Legii nr. 16/1994, respectiv abrogarea dispoziţiilor art. 3, alin. 2^1, precum şi a celor cuprinse în art. 25^2.***

4.2.3. Problema termenului în contractul de arendare. Soarta contractului de arendare în caz de deces a uneia din părţile contractante

■ Un alt aspect pus în discuţie, se referă la ***termenul pentru care se poate încheia contractul de arendare***, o diferenţă semnificativă între legislaţiile României şi Republicii Moldova existând şi în această materie.

Astfel, dacă ***în reglementarea românească***, potrivit art. 7 din Legea arendării nr. 16/1994 (astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 65 din 26 martie 1998) *durata arendării se stabileşte de către părţi în contractul de arendare*, statuându-se astfel asupra priorităţii libertăţii de voinţă al părţilor (spre deosebire de reglementarea care a fost în vigoare timp de 4 ani, 1994-1998, şi care impunea o durată minimă de 5 ani pentru care se putea încheia contractul de arendare), **în reglementarea din Republica Moldova în materie**, durata minimă a contractului, ***impusă***, este, potrivit art. 915, alin. 1 din Codul civil, de ***minim un an*** (*termenul arendei nu poate fi mai mic de un an*), iar durata maximă a arendării, potrivit art. 8 din Legea nr. 198/2003, *nu poate depăşi 30 de ani*.

În ***doctrina din Republica Moldova, referitor la*** dispoziţiile art. 915 C. civ. R.M. se arată că „deoarece obiectul contractului este un teren şi alte bunuri agricole a căror

exploatare fructuoasă poate fi efectuată ***doar pe durata unei perioade minime de activitate***, legislatorul stabileşte termenul minimal al acestuia. Prin urmare, părțile trebuie să determine durata contractului, care *nu poate fi mai mică de un an* [80, p.527], (sau mai mare de 30 de ani – s.n.).

Bineînțeles, ***se impune o succintă analiză cu privire la această reglementare***. Astfel, trebuie apreciat că, prin natura lui, contractul de arendare (mai ales cel al cărui obiect este un teren agricol) nu poate fi încheiat pe o perioadă mai mică de un an (o astfel de arendare „impunând" în mod firesc părților, un termen minim de cel puțin 1 an – *timpul necesar ca arendaşul să culeagă toate fructele arendării*, conform art. 1462, C. civ. r. în vigoare, respectiv art. 1446 Pr. N. C. civ. r.).

În opinia noastră, modificarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 16/1994 („*Durata arendării nu poate fi mai mică de 5 ani*"), prin Legea nr. 65/1998 pentru modificarea şi completarea Legii arendării nr. 16/1994, în sensul că „***Durata arendării se stabileşte de către părți în contractul de arendare***", **cadrează perfect cu principiul libertății actelor juridice civile**, temei pentru care apreciem că, ***de lege ferenda*** **legiuitorul Republicii Moldova ar putea avea în vedere modificarea în consecință a dispozițiilor prin care se statuează asupra duratei minime a arendării, în sensul de a o exclude din textul de lege.**

Cu privire la termenul maxim al arendării, trebuie apreciat că – față de termenul de 30 de ani prevăzut de Legea Republicii Moldova nr. 198/2003 – în art. 8, în Legea arendării, nr. 16/1994 din România, *se recunoaşte libertatea părților de a stabili durata acestui contract*: „*...durata este stabilită de părți prin contract...*", însă cu precizarea că această durată trebuie să fie *determinată* – art. 2 din Legea nr. 16/1994 (astfel cum a fost modificată şi completată prin Legea nr. 20/2008) – ***întrucât arendarea***, la fel ca şi ***locațiunea, nu poate fi perpetuă (veşnică),*** în acest sens fiind dispozițiile din art. 1462 C. civ. r. prin care se statuează că „*Arendarea fără termen a unei moşii se consideră făcută pentru tot timpul necesar ca arendaşul să culeagă fructele*" (similar prevăzându-se şi în art. 1446 din Proiectul Noului Cod civil român).

■ **O problemă de actualitate**, priveşte ***soarta contractului de arendare în caz de deces a uneia dintre părțile contractante***, **caz în care se impune formularea a două *întrebări funcționale***, strâns legate una de cealaltă, şi la care ar trebui adoptată o soluție:

1. Ce se întâmplă în caz de deces a uneia dintre părțile contractante?

2. Moştenitorii acestora vor putea continua raporturile de arendare, sau contractul va înceta în acest caz?

Aici se impune să facem precizarea că, până în anul 2003 *şi din reglementarea românească lipseau astfel de prevederi*, însă odată cu adoptarea Legii nr. 350/2003, privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr. 157/2002 pentru completarea Legii arendării nr.16/1994, în art. 25^1 s-a statuat că:

(1) Contractul de arendare poate continua în cazul decesului arendatorului sau al arendaşului. Pentru aceasta, moştenitorii majori ai arendaşului sau, după caz, moştenitorii proprietarului trebuie să comunice în scris intenţiile lor şi să obţină acordul scris al celeilalte părţi, în termen de 30 de zile de la data decesului.

(2) Moştenitorii arendaşului pot conveni să continue în comun exploatarea bunurilor agricole arendate de autorul lor sau pot să desemneze pe unul dintre ei să continue exploatarea lor. În lipsa acordului, moştenitorii proprietarului pot să desemneze pe unul dintre urmaşii arendaşului, care îndeplineşte condiţiile prevăzute la art.3 alin.(2) şi (2^1), să continue contractul de arendare.

(3) Moştenitorii arendatorului ori ai arendaşului, după caz, au obligaţia ca, în termen de 30 de zile, să înştiinţeze consiliul local cu privire la noile părţi în contractul de arendare."

Având în vedere tăcerea Codului civil al Republicii Moldova, şi bineînțeles, ținând cont de faptul că în mod inevitabil în relațiile de arendare se pot ivi astfel de situații, pentru a se putea evita dificultățile de aplicare pe care legea le poate ridica în timp, şi pentru a se asigura (în cazul în care părțile doresc) continuarea raporturilor astfel încheiate, ***se impune adoptarea unei reglementări, de către legiuitorul Republicii Moldova, prin care să statueze asupra modului de continuare a contractului de arendare prin intermediul moştenitorilor părții decedate, ori asupra condițiilor încetării contractului de arendare în astfel de situații, similar dispozițiilor Legii româneşti a arendării nr. 16/1994, astfel cum a fost modificată şi completată ulterior, întrucât printre condițiile prevăzute de legea specială sau de Codul civil, pentru încetarea contractului, nu figurează şi aceea a decesului uneia dintre părțile contractante, dar nici nu se prevede, pe de altă parte, că raporturile de arendare pot continua cu moştenitorii cocontractantului, în caz de deces al acestuia.***

4.2.4. Suportarea riscurilor în contractul de arendare. Problema subarendării şi a cesiunii contractului de arendare

I. Suportarea riscurilor în contractul de arendare

Dacă obligaţiile asumate de părţi prin contractul de arendare nu pot fi executate din cauza intervenţiei cazului fortuit sau al forţei majore, se pune problema ***suportării riscurilor*** (*riscul lucrului* şi *riscul contractului*).

În principiu, trebuie considerat că se vor aplica clauzele prevăzute de către părţi în contract, iar în lipsa unei dispoziţii în acest sens, vor primi aplicare dispoziţiile generale în materie de risc, conţinute de Codul civil (art. 1074, 1082-1083, 1156, 1431, 1434, 1460, 1461, 1467, 1469, C. civ. r.; art. 663-664, C. civ. R.M.).

Întradevăr, textul din Legea arendării privitor la această problemă nu insitutuie norme speciale, ci statuează numai că „În contractul de arendare, de comun acord părţile pot stabili cazurile şi limitele suportării daunelor produse de calamităţi naturale. De asemenea, de comun acord pot să prevadă suportatrea pierderilor totale sau parţiale ale bunurilor arendate, caurmare a unor cazuri fortuite sau de forţă majoră" – art. 21, alin. 1 şi 2 din Legea nr. 16/1994 (de exemplu arendaşul ar putea să-şi asume riscul cazurilor fortuite – art. 1460 C. civ. r.). O reglementare similară a problemei riscurilor o găsim şi în Codul civil al Republicii Moldova, în art. 920.

Observaţia care se impune cu privire la acest text din Legea nr. 16/1994 (art. 21, alin 1 şi 2), este una de ordin terminologic. Astfel, deşi noţiunea de „calamităţi naturale" este folosită ca fiind urmarea *forţei majore* sau a *cazului fortuit*, în realitate, calamităţile naturale sunt cazuri de forţă majoră.

Se pare că legiuitorul, folosind o terminologie imprecisă, a avut în vedere, în cadrul a două alineate, cele două aspecte ale problematicii riscurilor: *riscul lucrului* (pieirea bunurilor arendate) şi, în parte, *riscul contractului* de arendare (pierderea recoltei, a produselor agricole din cauza „calamităţilor naturale") [98, p. 282].

În absenţa unor clauze exprese în contractul de arendare, în analiza problemei riscurilor vom face o necesară distincţie între *riscul lucrului* şi *riscul contractului*.

A. Riscul lucrului

Riscul lucrului (paguba rezultată din pieirea fortuită a bunurilor arendate – animale, construcţii, maşini şi utilaje, etc.) se suportă potrivit regulilor generale (amintite mai sus) de către proprietarul arendator potrivit principiului *res perit domino*.

Dacă însă arendator nu era proprietarul, ci o altă persoană (de exemplu un uzufructuar) va suporta şi el riscul, proporţional cu dreptul pe care îl are asupra lucrului. Dar, pentru aplicarea riguroasă a principiului amintit, nu trebuie uitate câteva reguli, fie generale, din materia executării obligaţiilor, fie din materia contractului de locaţiune. Astfel:

a. *întrucât arendaşului îi revine obligaţia de apăstra în bune condiţii bunurile şi a le restitui la încetarea contractului, riscul lucrului este suportat de acesta*, ca debitor al acestei obligaţii, culpa sa în păstrarea necorespunzătoare este prezumată, în acest caz revenindu-i sarcina de a dovedi că pieirea s-a produs fără culpă din partea sa (art. 1431, 1434 C. civ. r.);

b. *dacă pieirea a intervenit după punerea în întârziere cu privire la predarea bunului de către arendaş, riscul va fi suportat tot de către el, conform art. 1074, alin. 2 C. civ. r.*, cu excepţia cazului când face dovada că pieirea bunului ar fi avut loc şi la arendator (art. 1156, alin. 2 C. civ. r.) [111, p. 324].

B. Riscul contractului

Riscul contractului (soarta obligaţiei arendaşului de aplăti arenda) interesează sub dublu aspect: *cazul pieirii fortuite a bunurilor arendate* şi *cazul pieirii (totale sau parţiale) a recoltei.*

În primul caz (*pieirea bunurilor arendate*), riscul contractului trebuie suportat de către arendator, ca debitor al obligaţiei imposibil de executat (aceea de a asigura folosinţa bunului pentru arendaş), acesta nemaiputând cere arendaşului executarea obligaţiei sale corelative (plata arendei). În fapt, în această situaţie, dacă pieirea este totală, atunci va opera rezilierea de drept a contractului, iar în cazul în care pieirea este doar parţială, arendaşul va putea (în funcţie de împrejurări) să ceară: fie o reducere a preţului arendării (arendei), fie rezilierea pe cale judecătorească a contractului, dacă scopul avut în vedere la încheierea contractului nu mai poate fi realizat – art. 1423 C. civ. r.; art. 1422, alin. 2, Pr. N. C. civ. r.; art. 887, alin. 2, C. civ. R.M.; art. 917 C. civ. R.M.; art. 1722, c. civ. fr.

În al doilea caz (*pieirea recoltei* – totală sau parţială) rezolvarea problemei este mai dificilă.

Având în vedere că prin Legea arendării nr. 16/1994 nu se prevede nimic în acest sens, şi ţinând cont de prevederile art. 26 din această Lege, care fac trimitere la dispoziţiile Codului civil, vom reţine că acesta conţine reguli deosebite, după cum arenda a fost stabilită *procentual* (ca o cotă-parte din producţie) sau a fost stabilită o *arendă fixă*, sub forma unei cantităţi determinate de produse agricole.

a. *dacă arenda a fost stabilită procentual*, potrivit art. 1469 C. civ. r.; art. 1771, C. civ. fr., *pieirea recoltei* (în tot sau în parte) *din caz fortuit, cade în sarcina ambelor părți*, fără ca una dintre ele să aibă dreptul de a trage cealaltă parte la răspundere (alin. 1). După strângerea recoltei însă, dacă arendaşul a fost pus în întârziere pentru predarea părții cuvenite arendatorului, acesta din urmă nu va mai suporta proporțional pieirea (alin. 2).

b. *dacă arenda a fost stabilită sub forma unei cantități determinate* de produse agricole, *riscul pieirii fortuite al recoltei este suportat, în principiu, de către arendaş*, întrucât, *fie că se plăteşte în natură ori printr-o sumă de bani echivalentă*, arenda este fixă şi nu depinde de mărimea recoltei. Totuşi Codul civil român stabileşte două excepții de la această regulă:

- dacă arendarea s-a făcut numai pe un an şi toată recolta sau cel puțin jumătate din ea s-a pierdut, arendaşul are dreptul să ceară o reducere proporțională din arendă (art. 1458, C. civ. r.; art. 1770, C. civ. fr.);

- dacă arendarea s-a încheiat pe mai mulți ani, iar în cursul acesteia s-au pierdut prin caz fortuit toată recolta unui an sau cel puțin jumătate din ea, arendaşul poate să ceară o scădere a arendei, cu excepția cazului când s-a compensat prin precedentele recolte (art. 1457, C. civ. r.; art. 1769, C. civ. fr.). Această situație este cunoscută sub denumirea „*sistemul compensării între anii buni şi anii răi*". În alineatele următoare se prevede că această regularizare va avea loc abia la sfârşitul contractului, judecătorul putând totuşi ca pe parcurs să acorde o scădere proporțională a obligației, în raport cu pierderea suferită de arendaş.

În timp, din cauza numeroşilor ani în care culturile agricole au fost afectate de secetă, îngheț, grindină, inundații etc., legiuitorul a instituit prin art. 5 alin. 2 al Legii arendării nr. 16/1994 (astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 350/2003[135] *privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 157/2002 pentru completarea Legii arendării nr. 16/1994*), obligativitatea includerii în contractul de arendare a unor *clauze de asigurare a bunurilor agricole*, în sarcina arendaşului.

II. Subarendarea şi cesiunea arendării

Un aspect care imprimă o notă discordantă contractului de arendare față de contractul de locațiune, şi față de contractul de închiriere a locuinței, se referă la ***problema***

[135] Publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 526, din 22 iulie 2003.

subarendării, iar incidental raportul acesteia cu limitarea prin dispoziţiile art. 3, alin. 2^1 prin care se limitează libertatea arendatorului de a-şi alege cocontractantul.

În primul rând vom sublinia că, în această privinţă, ***o diferenţă semnificativă apare între prevederile conţinute de Legea arendării nr. 16/1994, astfel cum a fost modificată, şi Legea nr. 198/2003 cu privire la arenda în agricultură (R.M.)***

Astfel, *în timp ce legea românească interzice subarendarea prin dispoziţiile alineatelor 2 şi 3 ale art. 22, din Legea arendării nr. 16/1994*, *prin Legea Republicii Moldova nr. 198/2003 se prevede*, în cadrul art. 18, alin. 1-6, *posibilitatea pentru arendaş de a subarenda bunul pe care l-a luat în arendă* („*Terenurile agricole se transmit în subarendă numai cu consimţământul proprietarului, dat în formă scrisă şi prin încheierea unui contract separat* (alin. 1), cu arătarea bunurilor care pot fi subarendate (incluzând şi terenurile) şi a scopului, precum şi a duratei subarendării (alin. 2).

Bineînţeles, ca şi în cazul sublocaţiunii, subarendarea (potrivit alin. 4 al art. 18) *nu absolvă arendaşul de răspunderea faţă de arendator.* Totodată durata subarendării nu poate depăşi termenul arendării (alin. 5), iar subarendarea ulterioară nu se admite (alin. 6).

Pe fondul acestor aspecte, şi faţă de raportul existent între contractul de arendare şi cel de *locaţiune, ori de închiriere a locuinţei (acesta din urmă şi arendarea fiind varietăţi ale locaţiunii)*, ca de altfel şi în contextul celor arătate mai sus cu privire la imposibilitatea arendatorului de a-şi alege liber persoana arendaşului, ne punem firesc întrebarea: *de ce în privinţa subarendării, legiuitorul român a impus (şi menţinut chiar şi după modificările operate asupra Legii arendării, prin ultima lege de modificare – Legea nr. 20/2008) restricţiile privitoare la subarendare prevăzute în art. 22, alin. 2 şi 3* („Subarendarea parţială sau totală este interzisă"; „Orice act de subarendare este nul"), *dacă atât pentru locaţiune, cât şi pentru închirierea de locuinţe*, *este permisă sublocaţiunea, respectiv subînchirierea*?

Un răspuns ar putea fi fondat pe dispoziţiile art. 3, alin. 2^1 din Legea nr. 16/1994 (condiţiile cerute de lege pentru ca o persoană să poată avea calitatea de arendaş – pregătire teoretică şi practică în domeniul agricol etc. – prin care se imprimă un caracter *intuitu personae* contractului de arendare). Dar referitor la aceste articole, am arătat deja că, *prin conţinutul lor*, *vin în contradicţie cu legea fundamentală a statului – Constituţia*, drept urmare, întrebarea formulată rămânând în continuare fără răspuns.

Pe de altă parte: *dacă cesiunea locaţiunii sau închirierii sunt admise în aceleaşi condiţii ca şi sublocaţiunea şi subînchirierea*, de ce *chiar şi după ultima modificare a legii*

arendării, prin care s-a prevăzut pentru arendaş dreptul de a cesiona contractul de arendare (art. 21[1]), persistă încă interdicţia privind subarendarea?

Faţă de aceste aspecte, se impune să arătăm că ***este necesară intervenţia legiuitorului pentru modificarea şi completarea textelor articolelor citate, cu observaţia că în cazul cesiunii arendării, conţinutul articolului 21[1] din lege (referitor la această cesiune) ar trebui modificat în sensul de a se prevedea pentru arendaş dreptul de a cesiona contractul de arendare, nu numai „...soţului coparticipant la exploatarea bunurilor agricole sau descendenţilor săi care au împlinit vârsta majoratului", dar şi oricărei alte persoane, evident, cu consimţământul scris al arendatorului.***

Raţiunea pentru care facem această recomandare legiuitorului îşi găseşte fundamentul în aceea că, arendarea fiind un raport juridic *oneros*, alegerea de către arendator a unei persoane care să exploateze la maximum de eficienţă terenul sau bunurile luate în arendă, creează în mod automat garanţia, că scopul urmărit de arendator la încheierea contractului (încasarea arendei cuvenite) va fi atins. Drept urmare, intervenţia legii în sensul asigurării interesului general, public, (ca bunurile să fie administrate în mod profesionist), iar pe de altă parte, interesul particular al arendatorului, (ca, prin arendarea către o persoană pregătită din punct de vedere teoretic şi practic pentru munca în domeniul agricol să se asigure că va primi arenda convenită), devine inutilă.

Pe de altă parte, continuând raţionamentul, vom sublinia că o astfel de recomandare are acelaşi fundament arătat mai sus, pentru care am propus abrogarea pe temei de neconstituţionalitate a dispoziţiilor art. 3, alin. 2^1 şi celor prevăzute în art. 25^2 din Legea nr. 16/1994 (referitoare la condiţiile impuse de lege pentru dobândirea calităţii de *parte* – arendaş – în contractul de arendare şi sancţiunile contravenţionale prevăzute în caz de nerespectare a acestor condiţii) pentru că, dacă s-ar proceda altfel, s-ar menţine în lege dispoziţii neconstituţionale.

În fine, vom arăta că problema subarendării se impune a fi clarificată, nu numai pe temeiurile arătate, ci şi pentru aceea că *art. 22 din lege*, prin care se interzice subarendarea, prin dispoziţiile pe care le cuprinde, *intră în contradicţie chiar cu unele dintre articolele Legii arendării nr. 16/1994*. Un astfel de exemplu îl constituie *art. art. 20 din Legea nr. 16/1994*: „*Arendaşul poate schimba categoria de folosinţă a terenului arendat* numai cu acordul prealabil dat în scris de către proprietar şi cu respectarea dispoziţiilor legale în vigoare".

În această situaţie apare o nouă întrebare, la care legiuitorul ar trebui să răspundă: *dacă arendatorului îi este recunoscută prin lege puterea de a încuviinţa arendaşului*

schimbarea categoriei de folosinţă a terenului, de ce nu i se permite acestuia să încuviinţeze arendaşului şi subarendarea?

Evident, răspunsul ca de altfel şi soluţia pentru rezolvarea acestei probleme de ordin practic, se regăsesc în cadrul analizei efectuate.

4.3. Contractul de leasing – o varietate specială a locaţiunii?

Precizări prealabile

Nesuprapunându-se nici unei figuri juridice din dreptul privat european, leasingul a dat naştere la dispute de ordin teoretic purtate de doctrină pe un câmp foarte vast, delimitat de contractele tradiţionale care îl compun, ori *tocmai această tendinţă de încadra într-un mod artificial operaţiunile de leasing într-una din figurile juridice existente (locaţiune, vânzare cu termen, credit cu garanţii etc.) au dus la eşecul teoreticienilor în stabilirea precisă a naturii juridice a acestui tip de contract*.

Pe acest fond, jurisprudenţa franceză a statuat că ,,din punct de vedere economic, leasingul (credit-bail) este cert o operaţiune financiară, dar care se realizează juridic cu ajutorul contractelor de tip clasic, aşa cum sunt ele reglementate: este vorba de o locaţiune însoţită de operaţiune de finanţare şi de o promisiune de vânzare[136].

În contextul existenţei tendinţei subliniate mai sus, regăsită şi în teoriile unor autori din Federaţia Rusă [107, p. 615-616] (care consideră că „*... deoarece locatarul primeşte bunul în folosinţă temporară, leasingul se analizează ca o varietate a contractului de locaţiune, având caractere specifice, dar totodată neavând o existenţă autonomă*”) şi semnalate de doctrina din Republica Moldova, analiza succintă a contractului de leasing în cadrul prezentei secţiuni, se înscrie ca un efort în conturarea unei opinii clare, de natură a argumenta imposibilitatea calificării contractului de leasing drept o *varietate specială a locaţiunii*, pornind de la însăşi noţiunea şi reglementarea sa.

[136] C.A. Paris, Ch. com., 13.10.1978.

4.3.1. Noțiunea şi reglementarea contractului de leasing

Conform art. 3 din Legea cu privire la leasing, nr. 59-XVI din 28.04.2005[137], leasingul este *contractul în a cărui bază o parte (locator) se obligă la cererea unei alte părți (locatar) să-i asigure posesiunea şi folosința temporară a unui bun, achiziționat sau produs de locator, contra unei plăți periodice (rată de leasing), iar la expirarea contractului să respecte dreptul de opțiune al locatarului de a cumpăra bunul, de a prelungi contractul de leasing ori de a face să înceteze raporturile contractuale*.

Din punctul de vedere al unor autori doctrinari din Republica Moldova [87, p. 192], o noțiune care defineşte mai amplu contractul de leasing se găseşte în Codul civil R.M. în art. 923, alin. 1, în conformitate cu care *prin contractul de leasing, o parte – creditorul financiar (locatorul) se obligă să dobândească în proprietate sau să producă bunul mobil specificat în contract şi să-l dea în posesiune şi folosință, pentru o perioadă determinată în contract, celeilalte părți (locatar), iar aceasta se obligă la plata în rate a unei sume de bani (rate de leasing).*

Construcția juridico-civilă a contractului de leasing, stabilită în 923 C. civ. R.M. se observă că este asemănătoare cu cea existentă în Legea nr. 59-XVI/2005 cu privire la leasing, în acest fel legiuitorul creând un cadru unic de reglementare în domeniul leasingului prin faptul că a stabilit un sistem de termeni juridici cu o valență unică în domeniu. Noțiunile de bază aplicabile în domeniul reglementării leasingului sunt stabilite în art. 3-5 ale Legii 59/2005 şi sunt utilizate şi în articolul mai sus amintit.

În doctrina românească [158, p.92] contractul de leasing este analizat *din prisma dreptului comercial român* (operațiunile de leasing constituind o nouă categorie de fapte de comerț care se adaugă la cele prevăzute de art. 3 Cod com.), odată cu reglementarea acestui tip de operațiune în sistemul de drept al României (Ordonanța nr. 51/1997 din 28 august 1997[138] *privind operațiunile de leasing şi societățile de leasing*).

Astfel, acesta este definit ca acel contract *prin care o parte, denumită locator/finanțator, transmite pentru o durată determinată dreptul de folosință asupra unui bun (care este proprietatea lui) celeilalte părți, denumită locatar/utilizator, la solicitarea acestuia, în schimbul plății unei sume de bani denumită rată de leasing, reținând dreptul de opțiune al locatarului/utilizatorului ca la expirarea duratei să cumpere bunul, să*

[137] Publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 92-94/429 din 08.07.2005.
[138] Publicată în Monitorul Oficial al României nr. 224 din 30. 08. 1997.

prelungească contractul fără a schimba natura leasing-ului, ori să înceteze raporturile contractuale.

O altă definiție dată leasing-ului în doctrina românească axează definiția acestui contract pe *mecanismul locațiunii* astfel: *leasingul este operațiunea juridică prin care o persoană* (locator – s.n.) - *de obicei societate specializată - cumpără un bun spre a-l închiria imediat unei alte persoane, numită utilizator* (locatar – s.n.) – *şi care poate fi o întreprindere* (sau persoană fizică – s.n.) *care la sfârşitul contractului de locațiune are un drept de opțiune, şi anume: de a continua contractul de locațiune, de a-l rezilia, ori de a cumpăra bunul respectiv, contra unui preț convenit în aşa fel încât să se țină seama, cel puțin în parte, de vărsămintele efectuate cu titlu de chirie (amortizarea lui pe această cale) şi deci de valoarea lui reziduală* [175, p.59].

Cu precizarea că operațiunea de leasing se bazează pe un grup de contracte aflate într-o dependență unilaterală şi structură complexă, contractul principal fiind contractul de leasing în jurul căruia se formează contractele accesorii [155, p.33] doctrina franceză defineşte contractul de leasing (*credit-bail*) drept *convenția* complexă *prin care un stabiliment financiar închiriază un bun unui utilizator, acesta din urmă dispunând de opțiunea de cumpărare la expirarea unei durate irevocabile a închirierii* [139, p.6;454].

În fine, în doctrina italiană [136, p.26-27] leasingul a fost definit ca „*o operațiune de finanțare pe termen mediu şi lung ce are la bază un contract de locațiune de bunuri mobile sau imobile, care se realizează prin intermediul unui intermediar financiar, ce intervine între firma producătoare a bunului ce constituie obiectul contractului de leasing şi firma ce solicită folosința lui, cumpărând de la prima bunul în cauză şi cedându-l în locațiune celei de-a doua, care se obligă să plătească intermediarului, într-un număr determinat de rate o chirie, a cărei valoare să depăşească costul bunului respectiv, care la sfârşitul contractului poate trece, cu titlu oneros, din proprietatea finanțatorului-locator în proprietatea utilizatorului-locatar la inițiativa celui din urmă*".

Pentru că s-a pus şi se mai pune încă problema unei corecte definiri a contractului de leasing, ne exprimăm opinia că în această privință ar putea fi luată în calcul optica doctrinei franceze [155, p.33-34] potrivit căreia operațiunea de leasing se bazează pe un „grup" de contracte aflate într-o dependență unilaterală şi structură complexă, contractul principal fiind, aşa cum subliniam mai sus contractul de leasing în jurul căruia se formează contractele accesorii.

Aici am face precizarea că *în centrul operațiunii de leasing se află contractul de locațiune* („*leasing*" provenind din limba engleză, de la verbul „*to lease*", care se traduce

prin *a închiria - aşa cum a început dezvoltarea acestui contract*), legat mai departe de *vânzarea-cumpărarea* (afectată de termen) şi concretizată în transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului de la locatorul/finanţator la locatarul/utilizator, atunci când acesta din urmă a optat pentru cumpărarea bunului respectiv la încetarea perioadei de închiriere a bunului. În celelalte cazuri (prelungirea contractului de leasing sau rezilierea acestuia) urmează, aşadar, continuarea sau încetarea leasingului *în faza de locaţiune*.

Pe de altă parte cu privire la *terminologia folosită* pentru a desemna părţile în cadrul definiţiilor date leasingului, vom opina – completând cele enunţate mai sus – că acestea ar trebui să fie numite pentru uniformitate: *locator/finanţator şi locatar/utilizator*, ţinând cont, bineînţeles, şi de aceea că definirea contractului de leasing este dependentă de concepţiile tehnice privind montura operaţiunilor şi contractelor tradiţionale incluse în corpusul lui, şi practicile comercianţilor, care sunt extrem de diversificate de la o ţară la alta.

■ Cât priveşte ***reglementarea contractului de leasing,*** vom menţiona în primul rând baza normativă a Republicii Moldova, constituită din reglementările cuprinse în ***Codul civil (secţiunea 9, capitolul X – art. 923-930)***; ***Legea Republicii Moldova „Cu privire la leasing" din 15 februarie 1996***[139]; ***Legea cu privire la leasing, nr. 59-XVI din 28.04.2005***[140]; ***Codul navigaţiei maritime comerciale al Republicii Moldova nr. 599-XIV din 30.09.1999***[141] ***(secţiunea VI, capitolul 2).***

În România leasingul ca instituţie de sine stătătoare a fost reglementat pentru prima dată prin ***Ordonanţa Guvernului nr. 51/1997 privind operaţiunile de leasing şi societăţile de leasing***, modificată în două rânduri şi republicată, iar ulterior modificată şi completată.

La data de 6 iulie 2006 a fost adoptată ***Legea nr. 287/2006 pentru modificarea şi completarea O.G. nr. 51/1997 privind operaţiunile de leasing şi societăţile de leasing***[142].

De asemenea, legislaţia fiscală, respectiv noul Cod fiscal al României, adoptat prin Legea nr. 571/2003[143], *privind Codul fiscal*, conţine în art. 7 pct. 7, 8 *definiţia contractului de leasing financiar* şi operaţional, abrogând dispoziţiile art. 2 lit e) şi f) din Ordonanţa Guvernului nr. 51/1997, *dar fără a aduce elemente noi*. Acelaşi act normativ

[139] Publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 49-50 din 25 Iulie 1996.
[140] Publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 92-94/429 din 8 Iulie 2005.
[141] Publicat în Monitorul Oficial al nr. 1-4 din 2001.
[142] Publicată în Monitorul Oficial al României nr. 606 din 13 august 2006.
[143] Publicată în Monitorul Oficial al României nr. 927 din 23.12.2003 şi republicată după rectificare, în Monitorul Oficial al României, nr. 112 din 6 Februarie, 2004.

are referiri exprese la operaţiunile de leasing şi reglementează cuantumul cheltuielilor deductibile, în scopul calculării profitului impozabil.

Sub aspectul regimului vamal al operaţiunilor de leasing, reglementările sunt cuprinse în ***Codul vamal al României şi în Regulamentul de aplicare a acestuia***[144].

Complexitatea operaţiunilor de leasing şi necesitatea unei concepţii unitare asupra înregistrărilor contabile a condus la reglementarea, din punct de vedere al contabilităţii, prin ***Ordinul Ministrului Finanţelor nr. 686/1999 pentru aprobarea normelor privind înregistrarea în contabilitate a operaţiunilor de leasing***[145] (şi abrogat prin Ordinul nr. 1784/2002 pentru aprobarea precizărilor privind unele măsuri referitoare la încheierea exerciţiului financiar pe anul 2002) şi prin ***Circulara Băncii Naţionale a României nr. 3/2000 privind înregistrarea în contabilitatea băncilor a operaţiunilor de leasing***.

Dispoziţii privind *leasingul extern* se regăsesc şi în prevederile din *Regulamentul Băncii Naţionale a României* nr. 3/1997 *privind efectuarea operaţiunilor valutare*[146] - abrogat prin regulamentul 1/2004,, abrogat la rândul lui prin Regulamentul nr. 4/2005 *privind regimul valutar*[147] - care delimitează leasingul financiar şi cel operaţional, reglementând condiţiile de efectuare a plăţilor de către utilizatorul rezident către nerezidenţi.

Nu am putea să nu amintim aici, bineînţeles, ***Convenţia UNIDROIT*** privind leasingul financiar internaţional (**Ottawa, 28 mai 1998**).

Alăturat eforturilor UNIDROIT, merită amintite preocupările permanente ale băncilor regionale şi mondiale ce-şi lărgesc ariile de competenţă, orientând proiecte legislative ale reformei leasing-ului spre state aflate în dezvoltare sau tranziţie economică (*Banca Mondială, care a finanţat un proiect legislativ pentru Etiopia; băncile europene care au procedat asemănător în cazul Uzbekistan-ului; Banca Asiatică de Dezvoltare, care susţine proiecte asemănătoare în ţările asiatice unde ea acţionează*).

[144] Legea 86/2006 privind Codul vamal – publicată în Monitorul Oficial al României nr. 350 din 19 aprilie 2006.

[145] Publicat în Monitorul Oficial al României nr. nr. 333 din 14 iulie 1999.

[146] Publicat în Monitorul Oficial al României nr. 395 din 31.12.1997.

[147] Publicat în Monitorul Oficial al României nr. 297 din 08.04.2005 – republicat în Monitorul Oficial al României nr. 616 din 06.09.2007.

4.3.2. Elemente comune şi de delimitare a contractului de leasing faţă de contractul de locaţiune şi contractul de vânzare-cumpărare. Calificarea contractului de leasing.

Consideraţii prealabile

În cadrul analizei cuprinse în subsecţiunea 4.3.3. ne-am propus în principal a formula opinii cu privire la calificarea contractului de leasing drept o varietate a locaţiunii, ori departajarea acestuia de sfera locaţiunii.

Problema, aparent una uşoară, comportă totuşi dificultăţi în formularea unor opinii care să nu conţină nuanţări, având în vedere că din însăşi definiţia dată în diverse doctrine sunt nelipsiţi termenii de „*locator*" şi „*locatar*", dublaţi de termeni precum „*utilizator*", „*beneficiar*" „*finanţator*", „*vânzător*" sau „*rată de leasing*", făcându-se referire la „*chirie*", pe de o parte, iar pe de altă parte, la *mecanismul formării operaţiunilor de leasing*, ce cuprinde ca *etapă principală pe cea a locaţiunii*.

Pe considerentele exprimate mai sus, înainte de a proceda la delimitarea propusă prin însăşi titlul subsecţiunii, considerăm necesară o analiză succintă privind ***mecanismul formării operaţiunilor de leasing***.

I. Mecanismul formării operaţiunilor de leasing

În mod obişnuit, leasingul are o structură triungiulară, operaţiunea implicând trei parteneri care acţionează ca o adevărată simbioză: ***utilizatorul bunului*** sau ***locatarul*** (lessee – în SUA; credit-preneur – în Franţa), ***finanţatorul*** sau ***locatorul*** (lessor – în SUA; le credit-baileur – în Franţa) şi ***furnizorul*** (supplier în SUA; le fournisseur – în Franţa).

Utilizatorul (locatarul) este participantul cel mai important la derularea întregii operaţiuni, el declanşând întreaga acţiune căreia leasingul îi serveşte ca instrument juridic, financiar, economic, şi de capacităţile şi calităţile căruia depind rentabilitatea şi succesul întregii afaceri.

Finanţatorul, (cumpărătorul bunului – şi locatorul totodată), este în realitate finanţatorul afacerii, el cumpărând bunul în mod special pentru a-l da în leasing de îndată altei persoane, respectiv utilizatorului.

Furnizorul (vânzătorul bunului), poate fi constructorul producătorul sau fabricantul bunului respectiv şi oricare ar fi el, interesul său este acela de a-şi asigura o

producție diversificată, pentru a răspunde cerințelor de piață şi în acelaşi timp pentru a asigura rentabilitatea muncii sale.

Această precizare – foarte succintă – a principalelor „elemente" ce definesc locul şi rolul celor trei participanți la desfăşurarea operațiunilor de leasing ne îndreptățeşte să apreciem că, în mod obişnuit, operațiunile de leasing se desfăşoară potrivit unei scheme care cuprinde trei etape: etapa prealabilă, etapa locațiunii şi etapa opțiunii, pe care le vom prezenta în cele ce urmează.

Astfel, în ***etapa prealabilă*** utilizatorul acționează – în relația cu furnizorul – ca şi cum el ar urma să devină proprietarul bunului, acesta formulându-i într-o cerere fermă specificațiile cu privire la bun. În această fază deşi utilizatorul nu încheie nici un contract cu furnizorul, intră în relație directă cu acesta. Această înțelegere dintre cei doi cu privire la bunul ce va forma inițial obiectul contractului de vânzare-cumpărare, iar ulterior al contractului de leasing, a fost calificată în practica comercială internațională[148] *ca având caracterul uni antecontract de vânzare-cumpărare*, în care se stipulează în calitate de cumpărător o terță persoană, respectiv finanțatorul (locatorul). Astfel, furnizorul, în calitate de promitent al vânzării, se obligă să încheie cu o terță persoană (finanțatorul) în calitate de beneficiar al promisiunii, în condițiile stipulate de utilizator, viitorul contract de vânzare-cumpărare.

Odată cu încheierea contractului de leasing intervine cea de-a doua etapă, denumită în practică ***Etapa locațiunii***. În această etapă – reprezentată de durata contractuală – utilizatorul are deplina posesie şi folosință a bunului obiect al contractului, în schimbul exploatării bunului, are obligație să efectueze plăți periodice cu titlu de rate de leasing, în cuantumul stabilit prin clauzele contractuale.

Pentru aceeaşi perioadă contractuală utilizatorul îşi asumă prin contract totalitatea riscurilor, obligațiilor şi a responsabilităților ce decurg din exploatarea bunului, obligându-se în acelaşi timp să se abțină de la orice activitate care ar putea diminua valoarea bunului, ori cedarea către alții a dreptului de folosință, acceptând şi interdicția de a aduce modificări bunului, fără consimțământul finanțatorului.

În ***Etapa opțiunii***, practic utilizatorul are de ales între cele trei posibilități prevăzute de lege: *reînnoirea leasingului*, *restituirea bunului*, şi astfel încetarea contractului de leasing sau exercitarea dreptului de a cumpăra bunul. Cât priveşte promisiunea de reînnoire a contractului nu are valoare juridică decât dacă condițiile privitoare la ratele de

[148] Comisia de Arbitraj Bucureşti, hotărârea nr. 15/1972.

leasing au fost stabilite la început, iar prin încheierea noului contract de leasing utilizatorul este degrevat de obligația de a restitui bunul.

II. Delimitarea contractului de leasing față de contractul de locațiune

La o primă vedere, leasingul se aseamană cu o locațiune, datorită, în primul rând, transmiterii dreptului de folosință pentru o perioadă determinată, de la locator/finanțator către utilizator, în schimbul unei plăti periodice. Privind însă mai atent efectele pe care le produce încheierea unui contract de leasing, comparativ cu raporturile juridice care iau naştere în baza unui contract de locațiune, reglementat de art. 1410-1490 C. civ. r., art. 1384-1462 din Proiectul Noului Cod civil român, respectiv de art. 875-910 C. civ. R.M., observăm diferențieri de esență.

Astfel, în primul rând, utilizatorul se foloseşte de bun - ca şi locatarul - în timpul derulării contractului, însă este ținut a-l restitui în starea în care l-a primit, *mai puțin uzura normală,* pe când locatarul trebuie să restituie lucrul închiriat în starea în care l-a primit, conform inventarului. De aici rezultă o altă diferențiere importantă, în sensul că în timp ce chiria reprezintă contravaloarea dreptului de folosință al locatarului, rata de leasing cuprinde şi cota-parte din valoarea de intrare a bunului (în cazul leasingului financiar), respectiv din valoarea de amortizare (în cazul leasingului operațional). Cu alte cuvinte chiria este un *fruct* pe care locatorul îl culege în urma închirierii bunului, pe când rata de leasing poate fi considerată un *product***,** întrucât prin amortizările cuprinse substanța lucrului se consumă până la nivelul unei *valori reziduale***,** la sfârşitul contractului.

Leasingul se mai deosebeşte de locațiune şi prin faptul că aceasta din urmă nu include *promisiunea de vânzare* la sfârşitul contractului, stabilindu-se astfel în practica judiciară franceză că, în cazul în care locatarul nu are facultatea de a deveni cumpărător, suntem în prezența unei locațiuni[149].

În literatura de specialitate a Republicii Moldova [87, p.194-195] sub acest aspect se arată că leasingul diferă locațiune prin aceea că în cadrul leasingului raporturile juridice create pot fi atât bipartite, cât şi tripartite, figurând în acestea vânzătorul bunului (furnizorul) ca proprietar al acestuia. Pe de altă parte, se arată în continuare, locatorul este obligat să informeze vânzătorul cu privire la contractul de leasing încheiat sau care urmează să fie încheiat.

[149] Cass, fr., Ch. com., 14.04.1972, în Jurisclasseur periodique 1972.

În fine, după părerea noastră, elementele esențiale de diferențiere dintre cele două contracte constau pe de o parte în existența *dreptului de opțiune* de care beneficiază utilizatorul la sfârşitul perioadei contractuale (sau în timpul derulării contractului, în anumite condiții) – drept amintit şi în doctrina moldovenească mai sus citată – şi care nu poate fi exercitat şi de locatar în cadrul unui contract de locatiune, iar pe de altă parte în *caracterul intuitu personae al contractului de leasing* cu privire la persoana utilizatorului, deoarece pe lângă lista cu bunurile ce vor constitui obiect al contractului, utilizatorul va trebui să trimită finanțatorului şi documente din care să rezulte situația sa financiară.

III. Delimitarea contractului de leasing față de contractul de vânzare-cumpărare (cu plata în rate sau afectat de un termen)

Leasingul se deosebeşte de vânzarea cu plata prețului în rate, contract prin care cumpărătorul îşi asumă obligația de a plăti prețul unui bun din veniturile salariale realizate, prin perceperea unor rețineri lunare. Mai mult, în cazul vânzării-cumpărării în rate, *dreptul de proprietate* se transmite din momentul încheierii contractului, pe când prin încheierea contractului de leasing se transmite numai *dreptul de folosință***,** proprietatea transmițându-se ulterior, numai în cazul în care utilizatorul îşi manifestă intenția în acest sens. Odată cu proprietatea asupra bunului, prin vânzare se transmite şi *riscul* contractului, pe când în cazul leasingului, transmiterea proprietății şi a riscurilor se disociază.

Contractul de leasing prezintă asemănări importante cu vânzarea-cumpărarea la termen, reglementată în mod expres în anumite state.

Leasingul presupune amânarea transmiterii dreptului de proprietate asupra bunului până la o anumită dată, care poate corespunde cu data achitării prețului sau - după caz - a ultimei rate din preț. În Spania, printr-o lege specială (Legea nr. 50/1965) se prevede însă că vânzarea la termen este perfectă în momentul în care vânzătorul remite lucrul, iar cumpărătorul a achitat *avansul*. Însă, deosebirea constă în aceea că în cazul contractului de leasing, *luarea în primire a bunului nu condiționează momentul încheierii* şi *valabilitatea contractului*, întrucât nu este vorba de un contract real.

IV. Calificarea contractului de leasing

În urma considerațiilor expuse pe parcursul secțiunii 4.3. a capitolului, se impune să ne pronunțăm asupra plasării contractului de leasing în interiorul sau în exteriorul sferei contractului de locațiune.

Caracterul complex al operațiunilor de leasing implică mari dificultăți în stabilirea naturii juridice a contractului bilateral încheiat între finanțator şi utilizator. Credem că leasingul nu poate fi redus la raporturile juridice clasice care apar în cadrul său, fiind necesar ca elementele sale structurale să fie analizate într-o formulă trilaterala unică, de fuziune a tehnicilor juridice prin care se realizează finanțarea pe baza contractuală.

Literatura juridică franceză [139, p.6] a precizat că prin încheierea contractului de leasing se produce o disociere a proprietății juridice de proprietatea economică asupra bunului, ceea ce, alături de alte raporturi juridice care iau naştere, reliefează caracterul complex al contractului de leasing, aceeaşi soluție fiind reținută şi de practica judiciară elvețiană, care, după ce a încercat sa definească leasingul ca o *cesiune de folosință sui-generis* sau ca un contract de credit, a decis că acest contract: „...nu este un contract de vânzare-cumpărare sau un contract de locațiune; el transferă utilizatorului proprietatea economică, în timp ce proprietatea juridică rămâne la finanțator”[150].

Totodată, în literatura juridică românească de specialitate[151][226, p.298], s-a mai arătat că leasingul este o operațiune complexă care cuprinde un *contract de vânzare-cumpărare, un contract de locațiune, un contract de mandat şi o promisiune de vânzare.*

Analiza reglementărilor cuprinse în Codul civil R.M. (art. 923-930) şi Legea nr. 59/2005 cu privire la leasing, ne conduce spre reliefarea unor trăsături specifice (particularități) ale contractului, care îi imprimă un *caracter de sine stătător*.

În primul rând este necesar a se constata că *în calitate de parte obligată contractual, alături de locator şi locatar, regăsim şi vânzătorul bunului*, care nu este parte propriu-zisă a contractului, dar parte obligatorie a raportului de leasing. Însă în înțelesul art. 923 C. civ. R.M., acest fapt nu reprezintă o trăsătură calificativă a contractului, deoarece prin însăşi noțiunea contractului se admite stabilirea raportului contractual cu participarea a doi subiecți. *Omiterea de către legislator a figurii vânzătorului din noțiunea contractului de leasing reprezintă o modificare esențială a concepției despre leasing în Republica*

[150] Trib. Com. Zürich, 1 iunie 1977; Trib. Cant. Vaud, 7 03.1979, în *Centre du droit l'entreprise de L'Universite de Lausanne*.

[151] D. Mazilu, *op. cit.*, p. 298.

Moldova şi îndepărtarea lui de esența juridică a unui raport de creditare. Deşi vânzătorul nu se află în raport contractual cu locatorul, acesta din urmă este înzestrat prin lege cu un şir de drepturi şi obligații față de el (art. 926, 927, 929 C. civ. R.M.).

În al doilea rând, din analiza alineatelor 1, şi 4 ale art. 923 C. civ. R.M. rezultă *pe de o parte* că valența naturii juridice a contractului de leasing nu poate fi interpretată decât în sensul că, *în principal, acest contract reprezintă o prestare de serviciu financiar* ***prin intermediul mecanismului locațiunii***, iar pe de altă parte că, prin intermediul alin. 4 al articolului, legiuitorul Republicii Moldova exprimă ***coeziunea dintre normele generale de reglementare a contractului de locațiune (art. 875-910) şi contractul de leasing.*** Din cuprinsul normei analizate, se deduce astfel că, reglementarea exhaustivă a raporturilor de leasing se efectuează de normele Capitolului X (Leasingul) din Codul civil şi de contract, când legea dispozitivă prevede acest lucru. În rest, se aplică în modul corespunzător dispozițiile privind contractul de locațiune, prin mențiunea „în modul corespunzător" urmând a fi înțeleasă aplicarea acelor norme ale locațiunii care nu pot modifica natura contractului de leasing, şi anume *acele norme ce reglementează segmentul obligațional de posesiune şi folosire a bunului de către locatar* (*art.878, 885, 886, 887 ş.a.*) [80, p. 534].

Aşa cum aminteam la începutul secțiunii, în teoriile elaborate de către unii autori din Federația Rusă [107, p. 615-616] s-a apreciat că „*... deoarece leasingul se axează în principal pe mecanismul locațiunii, iar locatarul primeşte bunul în folosință temporară, acest contract se analizează ca o varietate a contractului de locațiune, având caractere specifice, dar totodată neavând o existență autonomă*"

Având în vedere considerațiile şi delimitările făcute la punctele II şi III, inevitabil se poate concluziona că leasingul *nu poate fi reținut ca o varietate a locațiunii (nici chiar una specială)*, el putând fi reținut drept un contract complex, presupunând raporturi specifice care se nasc între părțile contractante.

Pe de altă parte, analizat prin prisma reglementărilor din România, leasingul este un contract comercial, aspect reliefat şi prin aceea că legea însăşi prevede că una din părțile contractante este comerciant (art. 3, alin. 1 din O.G. nr. 51/1997 – „...în cadrul unei operațiuni de leasing poate avea calitatea de locator/finanțator o societate de leasing, persoană juridică română sau străină...").

De asemenea, trebuie avut în vedere caracterul său comercial ce rezultă din coroborarea dispozițiilor cuprinse în art. 3, alin. 1 din O.G. nr. 51/1997, cu cele ale art. 56 din Codul comercial, prin care se arată că în cazul în care un act este comercial pentru una din părți, toți contractanții sunt supuşi legii comerciale.

În fine, subliniem că leasingul este un contract comercial care intră în categoria faptelor de comerț, *chiar dacă nu a fost menționat expres în enumerarea făcută de art. 3 din Codul comercial român*, acest aspect putând fi avut însă în vedere, *de lege ferenda.*

CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI ŞTIINȚIFICE

Cercetarea privind contractul de locațiune şi varietățile acestuia a condus spre următoarele concluzii şi recomandări ştiinţifice:

1. Referitor la termenul termenul **„locativ**", trebuie avut în vedere că acesta este un derivat al termenului „locațiune", iar nu al termenului „locuință", astfel că, în desfăşurarea raporturilor de locațiune, precum şi în elaborarea teoriilor doctrinare viitoare, se poate avea în vedere că nu numai locuințele sunt „spații locative", ci şi spațiile cu o altă destinație decât aceea de locuință.

2. Cât priveşte **durata maximă a contractului de locațiune**, Codul civil român prevede că aceasta poate fi determinată sau nedeterminată, dar nu veşnică (perpetuă). Potrivit Proiectului Noului Cod civil român, durata maximă pentru care se poate încheia locațiunea fiind de 30 de ani, orice locațiune încheiată pe o perioadă mai mare reducându-se de drept la 30 de ani;

Sub acest aspect, apreciind optica legiuitorului Republicii Moldova ca fiind mai permisivă (durata maximă pentru încheierea contractului de locațiune fiind de maxim 99 de ani), am apreciat că legiuitorul român ar putea relua spre analiză prevederile legale din Cadrul Proiectul Noului Cod civil roman, în vederea modificării lor, într-un mod similar reglementării din Codul civil al Republicii Moldova.

3. În vederea modificării şi completării legislației româneşti, este recomandabil a se statua că unul dintre soți nu poate, fără consimțământul expres al celuilalt soț, să încheie sau să rezilieze convenții, care ar putea avea ca efect limitarea dreptului de folosință al celuilalt soț privitor la locuință.

4. Cu privire la **forma cerută ad probationem** a contractului de locațiune, problema analizată, vizează *valoarea obiectului contractului*. În această privință am apreciat ca fiind necesară intervenția legiuitorului român în sensul reglementării în Proiectului Noului Cod civil, a unei valori în jurul sumei de 100 lei noi, care să reprezinte reperul minim expres prevăzut, privind condițiile de probațiune a actelor juridice, între care şi contractul de locațiune.

5. În ceea ce priveşte **sfera bunurilor ce pot face obiectul contractului de locațiune**, subliniind optica diferită a legiuitorului român (reflectată în prevederile Proiectului Noului Cod civil din 2004) față de cea a legiuitorului Republicii Moldova (Codul civil), am arătat că este necesară adoptarea unei reglementări mai ample cu privire la obiectul contractului de locațiune, în cadrul Proiectului Noului Cod civil român, în sensul că, față de forma actuală a art. 1368 din acest Proiect de Cod – „Toate bunurile, atât

mobile cât şi imobile, pot face obiectul locaţiunii, dacă dintr-o prevedere legală sau din natura lor, nu rezultă contrariul" – să fie completată astfel: „Toate bunurile, atât mobile cât şi imobile, corporale sau incorporale**,** *determinate sau determinabile, prezente sau viitoare, care sunt în circuitul civil,* pot face obiectul locaţiunii, dacă din natura lor sau dintr-o prevedere legală, nu rezultă contrariul ". Scopul urmărit, evident, este de a determina precis şi totodată cuprinzător sfera bunurilor care pot face obiectul contractului de locaţiune.

6. În ceea ce priveşte **situaţia în care locatorul nu îşi execută, sau îşi execută necorespunzător obligaţia de predare a lucrului, dar solicită locatarului plata chiriei**, având în vedere lipsa din cadrul dispoziţiilor legale româneşti a unor prevederi referitoare la *reziliere* şi luând ca reper teoriile elaborate de autorii români precum Constantin Stătescu şi Corneliu Bârsan referitoare la distincţia ce trebuie făcută între reziliere şi rezoluţiune, am propus completarea dispoziţiilor Proiectului Noului Cod civil român, Secţiunea a 7 - a, cu încă un articol, în care să se prevadă:

Art. 1031 „Rezilierea"

(3) În cazul contractelor cu executare succesivă se aplică rezilierea.

(4) Rezilierea este supusă aceloraşi reguli ca rezoluţiunea, pentru temeiul juridic, caracterul judiciar, condiţiile pentru admisibilitatea acţiunii şi pactele comisorii exprese.

Analogic, am apreciat ca fiind necesară completarea dispoziţiilor Codului civil al Republicii Moldova, cu un articol identic celui arătat mai sus, care ar putea fi inclus în cadrul capitolului III - Contractul sinalagmatic, sub numărul 709^{1}.

7. Spre deosebire de Codul civil român în vigoare şi Proiectul Noului Cod civil român, Codul civil al Republicii Moldova, nu conţine o dispoziţie prin care să se prevadă *pentru locator un termen în care acesta trebuie să se încadreze cu reparaţiile urgente ale bunului*, singurul criteriu cu privire la acest aspect fiind acela al rezonabilităţii ce trebuie să cârmuiască dreptul locatorului în acest sens, conţinut de art. 891 C. civ. R.M.

Astfel, se impune *de lege ferenda* inserarea în Codul civil al Republicii Moldova a unei norme similare celei prevăzute în Proiectul Noului Cod civil român, (art. 1408, intitulat „*Lipsa de folosinţă în caz de reparaţii urgente*"), prin care să se prevadă cazurile şi limitele în care locatarul poate sau trebuie să suporte reparaţiile urgente în timpul locaţiunii **(**suportarea restrângerii dreptului de folosinţă a bunului, dar nu mai mult de 10 zile, cauzată de reparaţiile urgente**)**, precum şi mijloacele de apărare pe care acesta le are la dispoziţie după caz: reducerea chiriei **(**dacă reparaţiile durează mai mult de 10 zile**),** rezilierea contractului **(**dacă reparaţiile sunt de aşa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuinţarea convenită**)**.

8. Cu privire la **garanția pentru vicii şi caracteristicile bunului închiriat** analizând dispozițiile Proiectului Noului Cod civil român – „Garanția pentru vicii" – am arătat că articolul în discuție (1396 din Proiectul de Cod civil) prevede: „locatorul garantează pentru toate viciile lucrului care împiedică sau micşorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului şi fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii".

Drept urmare a constatării între dispozițiile Codului civil al Republicii Moldova a unor dispoziții mai permisive (de natură a da un real curs principiului *libertății contractuale*), prin care se admite părților încheierea unui contract de locațiune al cărui obiect poate fi şi un bun care are (anumite) vicii materiale – art. 881 C. civ. R.M. (Efectele cunoaşterii viciului de către locatar) – am avansat propunerea ca, între dispozițiile Proiectului Noului Cod civil român, să se insereze prevederi similare celor conținute de articolul citat din Codul civil al Republicii Moldova.

9. Prin referire la contractul de vânzare-cumpărare, am constatat că asemănător cumpărătorului din acest contract, şi locatarul în contractul de locațiune, care este în situația de a fi amenințat de evicțiune, are dreptul de a suspenda plata chiriei. Astfel, având în vedere că o atare situație nu a fost încă prevăzută în Proiectul Noului Cod civil român, ori în Codul civil al Republicii Moldova, am apreciat că reglementarea unei dispoziții în acest sens ar putea fi avută în vedere, *de lege ferenda*, de către legiuitorii celor două țări.

10. În cadrul problematicii privind criteriile de **determinare a reparațiilor care cad în sarcina locatarului**, referindu-ne la dispoziții ale Codului civil român în vigoare – art. 1448 ("*reparațiile, indiferent de natura lor, chiar dacă sunt locative, nu cad în sarcina locatarului dacă au fost cauzate prin vechime sau forță majoră*"), am arătat, cu privire Codul civil al Republicii Moldova, cât şi cu privire la Proiectul Noului Cod civil, că *în nici unul dintre acestea nu există o prevedere similară celei din art. 1448 C. civ. r.*, *deşi această prevedere este una de natură a-l proteja pe locatar, dar şi pentru a asigura derularea normală a contractului.* Pe acest temei, am apreciat că se impune atât din partea legiuitorului român, cât şi din partea legiuitorului Republicii Moldova, a avea în vedere completarea dispozițiilor Codului civil în acest sens.

11. Referitor la problema **restabilirii echilibrului valoric dintre prestațiile părților, în caz de „rupere" a acestuia**, analizând optica doctrinei şi practicii judecătoreşti din România, care invocând prevederile art. 969 şi 970 din Codul civil în vigoare, au statuat ca singură soluție în caz de dezechilibru al contraprestațiilor părților contractante aceea că instanțele judecătoreşti pot admite majorarea chiriei în raport de indicele de inflație (dacă sunt îndeplinite condițiile impreviziunii) am apreciat că, *de lege*

ferenda ar putea fi propusă şi/sau o altă rezolvare, constând în statuarea de către legiuitor a unor dispoziţii cuprinse într-un articol în cadrul Proiectului noului Cod civil, prin care să se prevadă similar art. 887 din Codul civil al Republicii Moldova, temeiurile şi modalităţile de restabilire a echilibrului valoric al prestaţiilor părţilor.

În concret am arătat că formula de text care ar putea fi adoptată pentru articolul amintit este următoarea :

„***Art. 1403[1] Temeiuri şi condiţii de modificare a chiriei***

(1) Cuantumul chiriei poate fi modificat pe parcursul derulării contractului, prin acordul părţilor.

(2) Dacă pe parcursul contratului de locaţiune, din cauza condiţiilor economice, se creează un dezechilibru valoric între prestaţii, locatorul şi locatarul vor putea proceda la renegocierea contractului;

(3) Renegocierea contractului de locaţiune se va face printr-o notificare adresată de către locator locatarului, în termen de maxim 15 zile de la data la care a intervenit situaţia prevăzută la alineatul precedent, obligaţia locatarului de a răspunde notificării fiind corelativă în ceea ce priveşte termenul de răspuns".

(4) *Rezilierea de plin drept a contractului, operează doar în cazul în care situaţia creată face imposibilă executarea în continuare a acestuia.*

12. Cu privire la **obligaţia de restituire a lucrului închiriat**, arătând că spre deosebire de Codul civil al Republicii Moldova şi Codul civil român în vigoare legiuitorul din 2004 a pierdut din vedere statuarea unor dispoziţii în acest sens în cadrul Proiectului Noului Cod civil român, *de lege ferenda*, am propus includerea dispoziţiilor art. 1431, Cod civil român, în cadrul Proiectului Noului Cod civil, cu următoarele completări:

(1)„Locatarul trebuie să restituie lucrul în starea în care l-a primit, conform inventarului, dacă s-a făcut un asemenea inventar; *în lipsa unui inventar, starea bunului se prezumă relativ a fi fost bună*;

(2) Locatarul nu este răspunzător de pierderea sau deteriorarea bunului provenită din cauza vechimii, forţei majore, *ori a cazului fortuit*;

(3) *Pentru toată durata întârzierii în predarea lucrului, locatarul va fi obligat la plata chiriei şi daune-interese.*

13. În materia obligaţiilor izvorâte din contractul de locaţiune, privitor la **obligaţia de apărare contra uzurpărilor**, sub constatarea lipsei din cadrul Codului civil al Republicii Moldova a unei astfel de dispoziţii, precum şi pe fondul excluderii de către legiuitorul român din 2004 din cadrul Proiectul Noului Cod civil a prevederilor referitoare la această obligaţie, am propus completarea Proiectului Noului Cod civil român şi a

Codului civil al Republicii Moldova, cu încă un articol, care să aibă aproximativ următorul titlu şi conținut:

Înştiințarea locatorului despre încercarea de uzurpare

(1) Locatarul este obligat să apere lucrul închiriat contra uzurpărilor. În acest sens, îl va anunța în timp util pe locator de orice astfel de încercare venită din parte unei terțe persoane, prin care s-ar putea aduce atingere proprietății sau posesiei bunului închiriat.

(2) În caz de neglijență în informarea locatorului despre încercarea de uzurpare, locatarul va fi obligat la plata de daune-interese".

14. Referitor la problema **răspunderii pentru incendiu în cazul în care locatorul-proprietar foloseşte şi el o parte din imobilul închiriat,** ținând cont de lipsa din Codurile civile ale României şi Republicii Moldova a unor prevederi legale de natură a statua asupra aspectelor analizate, am apreciat că *de lege ferenda* se impune:

a. *din partea legiuitorului român*, (re)includerea în cadrul Proiectului Noului Cod civil a dispozițiilor referitoare la *răspunderea locatarului pentru incendiu*, conținute de Codul civil român în vigoare, cu modificările şi completările necesare acestora, prin care să se reglementeze: condițiile exonerării de răspundere a locatorului în cazul în care acesta foloseşte şi el o parte din imobil; condițiile răspunderii locatarului pentru incendiul provocat din culpa sa, ori a persoanelor cărora le-a permis folosința sau accesul la imobilul închiriat; condițiile exonerării de răspundere, în caz de pluralitate de locatari;

b. *din partea legiuitorului Republicii Moldova*: modificarea şi completarea reglementărilor privitoare răspunderea pentru incendiu (cuprinse în art. 892 din Codul civil, potrivit modelului arătat mai sus.

15. În materia **sublocațiunii**, apreciem că legiuitorul român ar trebui să statueze prin Proiectul Noului Cod civil dispoziții similare celor cuprinse în Codul civil canadian, care prevede două obligații pentru locator, şi anume: *obligația de a prezenta locatarului un motiv temeinic privind refuzul acceptării sublocațiunii*, şi *obligația de a informa locatarul asupra motivelor sale pentru refuz, în termen de 15 zile de la primirea înştiințării făcute de locatar*, cu privire la intenția sa de a subînchiria bunul luat în locațiune.

Statuarea unor astfel de dispoziții apreciem că este utilă sub aspect practic, în sensul că prin intermediul lor se înlătură posibilitatea locatorului de a limita abuziv dreptul locatarului de a subînchiria.

16. Cu privire la **denunțarea unilaterală a contractului de locațiune,** ținând cont de faptul că în Codul civil al Republicii Moldova nu este prevăzută această modalitate de încetare a contractului, Codul civil prevăzând dispoziții referitoare doar la rezilierea

contractului din inițiativa locatorului sau a locatarului, am recomandat legiuitorului Republicii Moldova şi celui român, să aibă în vedere, într-o reglementare viitoare, codificarea (statuarea) acestei modalități de încetare a contractului de locațiune, potrivit dispozițiilor existente în Codul civil român în vigoare şi a celor din Proiectul Noului Cod civil român, cu completări privind: *stabilirea unui termen de preaviz cu privire la denunțarea unilaterală a contractului în cazul închirierii bunurilor mobile*, care ar putea fi de 15 zile; *stabilirea unei condiții de formă pentru denunțarea unilaterală a contractului de locațiune,* din rațiuni de ordin probatoriu, şi pentru simplificarea actualei proceduri (forma scrisă a denunțării unilaterale a contractului de locațiune, precum şi obligația părții concediate de a da dovadă de primire, într-un anumit termen.)

17. Problematica privind **tacita relocațiune**, a scos în evidență următoarele aspecte (şi recomandări):

- analizând comparativ reglementările din România şi Republica Moldova în această materie, am apreciat ca fiind mai protectoare şi echilibrate (sub aspectul condițiilor reînnoirii raporturilor de locațiune) dispozițiile prevăzute în Proiectul Noului Cod civil român, temei pentru care am recomandat legiuitorul Republicii Moldova a avea în vedere modificarea şi completarea dispozițiilor art. 904 din Codul civil, potrivit prevederilor art. 1414 din Proiectul Noului Cod civil român (*noua locațiune se încheie în condițiile celei vechi, inclusiv în ceea ce priveşte garanțiile*);

- deducând, pe de altă parte, că *sub aspectul protecției drepturilor locatorului*, condițiile ce trebuie îndeplinite potrivit literelor a) şi b), art. 904 din Codul civil al Republicii Moldova, sunt eficiente, temei pentru care, *de lege ferenda*, am recomandat legiuitorului roman includerea unor astfel de condiții în cadrul prevederilor art. 1414, din Proiectul Noului Cod civil.

18. În ceea ce priveşte **soarta contractului de locațiune în caz de vânzare a bunului închiriat,** sub aspectul protecției drepturilor locatarului izvorâte din contract, am apreciat ca fiind binevenită din partea legiuitorului roman, includerea în Proiectul Noului Cod civil a unor dispoziții prin care să se statueze, *ca regulă*, continuarea contractului de locațiune şi după înstrăinarea de către locator a bunului închiriat.

19. Cu privire la *problema* **naturii juridice a dreptului de folosință al locatarului**, *controversată încă în doctrina românească*, am subliniat că argumentele în favoarea calificării acestui drept ca fiind unul real de tip nou, s-au bazat în special pe aprecieri potrivit cărora *acest drept prezintă un grad de opozabilitate mai mare decât drepturile de creanță*, ori că potrivit dispozițiilor Codului civil român *dreptul chiriaşului este*

opozabil - dacă sunt întrunite anumite condiţii - nu numai locatorului, ci şi oricărui dobânditor subsecvent al imobilului închiriat.

În opoziţie cu astfel de puncte de vedere am arătat că: *dreptul principal al locatarului, acela de a folosi locuinţa închiriată (locată), nu poate fi considerat un drept real - chiar de tip nou, pentru că el nu poate fi exercitat direct şi nemijlocit asupra lucrului, ci numai cu concursul debitorului contractual*; în realitate, prin contractul de închiriere, *locatorul nu transferă locatarului însuşi dreptul său de folosinţă, pe care îl are ca atribut al dreptului său real de proprietate, ci îi transferă numai exerciţiul material al acestui drept*, în limitele şi în condiţiile prevăzute de lege; *dreptul de folosinţă locativă nu este expresia unei dezmembrări a dreptului de proprietate* (aşa cum este cazul uzufructului sau al abitaţiei, care constituie adevărate drepturi reale), ci *dă expresie transmiterii către locatar doar a exerciţiului dreptului de folosinţă*, drept care este şi rămâne al proprietarului, întocmai ca în cazul contractului de comodat, care nici el nu conferă comodatarului un drept real asupra bunului împrumutat, ci doar exerciţiul material al dreptului de a se folosi temporar de acesta.

Având în vedere cele arătate mai sus, am propus modificarea art. art. 426 din Proiectul Noului Cod civil roman, în sensul excluderii din acesta (pct. 9 al articolului) a dreptului de folosinţă.

20. Reglementările cuprinse în Codul civil al Republicii Moldova, referitoare la **intermedierea închirierii de locuinţe**, şi dispoziţiile conexe *generale cu privire la intermediere*, din acelaşi Cod, vor trebui avute în vedere de legiuitorul român în vederea elaborării unei reglementări viitoare, având în vedere că activitatea de intermediere a închirierilor de locuinţe (pe care o prestează agenţiile imobiliare din România, în număr de aproximativ 10.000) nu este reglementată în momentul actual de nici un act normativ, în acest domeniu existând cea mai mare lacună legislativă.

21. Referitor la **stabilitatea dreptului de folosinţă al chiriaşului şi accesul său la proprietate în temeiul dreptului de preemţiune**, cu titlu de recomandare pentru legiuitorul român, (în sensul de a modifica actualele prevederi legale în această materie), am arătat că, în Codul civil german, în art. 577, dreptul chiriaşului de a cumpăra locuinţa cu prioritate (în condiţiile general reglementate în materia dreptului de preemţiune – art. 463-473) este prevăzut pentru cazul în care locuinţa nu este înstrăinată unui membru al familiei proprietarului-locator.

22. Având în vedere prevederea protectoare pentru chiriaş (din Legea nr. 114/1996) – potrivit căreia: *sunt nule de drept orice clauze prin care*: se prevede responsabilitatea colectivă a chiriaşilor în caz de degradare a elementelor construcţii şi a

instalațiilor, a obiectelor şi dotărilor aferente spațiilor comune; chiriaşul este obligat să recunoască sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație, aflată în sarcina proprietarului; se impune chiriaşilor să facă asigurări de daune; exonerează proprietarul de obligațiile ce-i revin prevederilor legale; autorizează pe proprietar să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere – dar care nu îşi găseşte corespondentul în legislația Republicii Moldova, se recomandă ca aceste prevederi să fie avute în vedere de legiuitorul Republicii Moldova într-o reglementare viitoare, în scopul completării normelor actuale în materie de închiriere a locuințelor din Republica Moldova.

23. Cu privire la **modificarea şi completarea Codului cu privire la locuințe al Republicii Moldova** apreciem că, *de lege ferenda*, aceasta *se impune*, întrucât situațiile juridice precum şi unii termeni prevăzuți în acest Cod au căzut în desuetudine. Totodată admitem şi posibilitatea elaborării unui nou Cod cu privire la locuințe, însă, cu necesara subliniere că, pentru ambele cazuri (o nouă Lege cu privire la locuințe sau un nou Cod cu privire la locuințe), să se aibă în vedere statuarea unei dispoziții prin care să se facă trimitere la Codul civil al Republicii Moldova (locațiunea de drept comun), Legea condominiului în fondul locativ, Legea privatizării fondului de locuințe.

24. În ceea ce priveşte **atribuirea beneficiului contractului de închiriere a locuinței în caz de divorț al soților**, am apreciat că acesta, beneficiul contractului, să fie atribuit soțului care are *mai multă nevoie de locuință,* în considerarea că mai multă nevoie de locuința închiriată are *soțul căruia i s-au dat în îngrijire copiii, ori soțul care nu-şi poate procura singur locuință datorită stării de nevoie în care se află*, acestea putând fi criteriile legale pe care legiuitorul ar trebui să le aibă în vedere într-o reglementare viitoare.

25. Cu privire la **situația soțului netitular de contract**, în considerarea că acesta nu poate solicita, în caz de divorț, continuarea închirierii în beneficiul său, deoarece prevederile Legii nr. 114/1996, sunt străine de această ipoteză, *de lege ferenda* am propus reglementarea cerută de această situație practică.

26. Referitor la problema calificării contractului de locațiune imobiliară încheiat între comercianți, ca având natură civilă sau comercială, prin raportare la opiniile unor autori care sunt în favoarea calificării contractului de locațiune de imobile încheiat între societăți comerciale ca având natură comercială, *am apreciat că trebuie susținută natura civilă a unor astfel de contracte*, întrucât: 1) comparația cu Codul comercial italian din 1882 (care a inspirat Codul comercial român) elimină orice îndoială asupra intenției legiuitorului român de a menține caracterul civil al contractelor de locațiune de imobile încheiate între comercianți; 2) *imobilele nu pot fi închise în fondul de comerț* (dispozițiile art. 3 C. com. român care enumeră faptele de comerț obiective, refuză

să califice drept acte comerciale pe cele care operează transmiterea unor bunuri imobile, *aceste operaţiuni fiind de natură eminamente civilă*); 3) locaţiunea de imobile este, indiscutabil, un *act civil prin natura sa*, datorită reglementării sale numai în Codul civil. Astfel fiind, el se încadrează în contractele exceptate de art. 4 C. com. de la prezumţia de comercialitate.

27. Sub constatarea că spre deosebire de legislaţia românească în materia arendării, reglementarea din Republica Moldova este mai permisivă (sub aspectul determinării ***sferei persoanelor care pot îndeplini calitatea de arendaş***), ne-am exprimat rezerva cu privire la limitarea de către legiuitorul român a posibilităţii arendatorului de a-şi alege persoana arendaşului, arătând că privită *ca natură juridică*, *obligaţia arendatorului, de a arenda doar unei persoane cu pregătire în domeniul agricol*), în concepţia Legii nr. 16/1994 (art. 3, alin. 2^1) *este legală*, *voinţa proprietarul terenului agricol sau a altor titulari îndreptăţiţi neavând nici un rol în exercitarea dreptului de a arenda.*

Evident, într-o atare situaţie se impune, *de lege ferenda*, modificarea textului Legii nr. 16/1994 în sensul de a se recunoaşte, cel puţin arendatorului persoană fizică, dreptul de a-şi alege persoana arendaşului.

28. Faţă de problema ***termenului în contractul de arendare,*** analizând dispoziţiile în materia arendării cuprinse în Codul civil al Republicii Moldova, care determină părţile contractante să încheie convenţia pe o perioadă ce nu poate fi mai mică de 1 an, am apreciat că, deoarece prin însăşi natura lui, contractul de arendare (mai ales cel al cărui obiect este un teren agricol) nu poate fi încheiat pe o perioadă mai mică de un an, o astfel de arendare „impunând" în mod firesc, încheierea sa pe un termen de minim 1 an (astfel încât interesele urmărite de către părţi prin încheierea contractului să poată fi atinse).

Aşadar se impune aprecierea că dispoziţia prin care se statuează asupra duratei minime a arendării este superfluă, legiuitorul Republicii Moldova putând interveni pe viitor asupra ei, în sensul de a o exclude.

29. Problema **subarendării şi a cesiunii contractului de arendare scoate în evidenţă** diferenţa semnificativă ce apare între prevederile conţinute de Legea arendării din România, nr. 16/1994, astfel cum a fost modificată, şi Legea Republicii Moldova, nr. 198/2003 cu privire la arenda în agricultură.

Astfel, în timp ce legea românească interzice prin dispoziţiile sale subarendarea, prin Legea Republicii Moldova nr. 198/2003 se prevede posibilitatea pentru arendaş de a subarenda bunul pe care l-a luat în arendă, ori se arată care pot fi bunurile care pot fi subarendate (incluzând şi terenurile).

Pe de o parte, recomandarea noastră este în sensul de a se interveni pentru modificarea şi completarea Legii arendării nr. 114/1996 astfel încât să fie permisă subarendarea pentru cel puțin două motive: 1) pentru locațiune (față de care arendarea este o varietate), cât şi pentru închirierea de locuințe este permisă sublocațiunea, respectiv subînchirierea; 2) *cesiunea locațiunii sau închirierii sunt admise în aceleaşi condiții ca şi sublocațiunea şi subînchirierea*. Ca o consecință firească, ar trebui ca şi în cazul arendării să fie permisă subarendarea, cu atât mai mult cu cât prin *ultima modificare a legii arendării s-a prevăzut pentru arendaş dreptul de a cesiona contractul de arendare (art. 21[1]).*

Pe de altă parte, am arătat că în cazul cesiunii arendării, conținutul articolului din Legea românească a arendării (referitor la cesiune), ar trebui modificat, în sensul de a se prevedea pentru arendaş dreptul de a cesiona contractul de arendare, nu numai soțului coparticipant la exploatarea bunurilor agricole sau descendenților săi care au împlinit vârsta majoratului, ci şi oricărei alte persoane, evident, cu consimțământul scris al arendatorului.

30. Cu privire la **problema stabilirii naturii juridice a contractului de leasing şi la posibilitatea plasării lui sau nu în sfera locațiunii**, analiza normelor juridice din Republica Moldova şi România, precum şi din alte țări europene, față de unele teorii formulate în această problemă în doctrina din a Federația Rusă, au condus la formularea unei opinii potrivit căreia, ținând cont chiar de terminologia folosită, ori de legătura dintre normele generale de reglementare a contractului de locațiune şi cele referitoare la contractul de leasing, acest contract nu poate fi reținut ca o varietate a locațiunii (nici chiar una specială), el fiind un contract complex, ce presupune raporturi specifice ce se nasc între părțile contractante, mai mult decât atât, leasing-ul fiind un contract comercial.

BIBLIOGRAFIE

I. Legi şi alte acte normative

1. **Carta Socială Europeană Revizuită**, adoptată la Strasbourg la 3 mai 1996, ratificată de România prin Legea nr. 74/1999, *pentru ratificarea Cartei sociale europene revizuite*, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 193 din data de 4.05.1999.
2. **Constituția României** – nerevizuită (1991) – publicată în Monitorul Oficial nr. 233 din 21 noiembrie 1991.
3. **Constituția României** – revizuită (2003) – publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 767, din 31octombrie 2003.
4. **Constituția Republicii Moldova**, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 1, din 18 august, 1994.
5. **Codul civil român**, publicat în mai multe numere din Monitorul Oficial, după cum urmează: art. 1-347, în nr. 271 din 4 decembrie 1864; art. 348-516, în nr. 7 (supliment) din 12 ianuarie 1865; art. 517-706, în nr. 8 (supliment) din 13 ianuarie 1865; art. 707-1119, în nr. 8 (supliment) din 14 ianuarie 1865; art. 1120-1483, în nr. 11 (supliment) din 16 ianuarie 1865; art. 1484 -1914, în nr. 13 (supliment) din 19 ianuarie 1865;
6. **Codul civil al Republicii Moldova** din 6 iunie 2002, publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 82-86 din 22.06.2002;
7. **Codul cu privire la locuințe al Republicii Moldova**, publicat în Veştile RSSM, 1983, nr. 6;
8. **Concepția locativă națională**, aprobată prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova, din 5 august 1994, Monitorul Parlamentului Republicii Moldova, nr. 8 din 1994;
9. **Codul fiscal al României**, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 927 din 23/12/2003), astfel cum a fost modificat şi completat ulterior;
10. **Codul navigației maritime comerciale al Republicii Moldova** nr. 599-XIV din 30.09.1999, publicat în Monitorul Oficial al nr. 1-4 din 2001;
11. **Legea asupra drepturilor proprietarilor rezultând din contractele de închiriere şi arendare**, publicată în Buletinul Oficial al României, partea I, nr. 32/1903;

12. **Legea arendării nr. 16/1994**, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 91 din 7 Aprilie, 1994;
13. **Legea nr. 58/1995** ***pentru modificarea şi completarea articolului 25 din Legea arendarii nr.16/1994***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 124 din 21 iunie 1995;
14. **Legea nr. 65/1998** ***pentru modificarea şi completarea Legii arendării nr.16/1994***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 126, din 26 Martie, 1998;
15. **Legea nr. 350/2003** ***privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 157/2002 pentru completarea Legii arendării nr. 16/1994***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 526 din 22 iulie 2003;
16. **Legea nr. 276/2005** ***pentru modificarea art. 3 din Legea arendării nr. 16/1994***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 903 din 10 Octombrie 2005;
17. **Legea nr. 223/2006** ***pentru modificarea şi completarea Legii arendării nr. 16/1994*** - publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 497 din 8 iunie 2006;
18. **Legea nr. 20/2008** ***pentru modificarea anexei la Legea arendării nr. 16/1994*** – publicată în Monitorul Oficial al României nr. 170 din 5 martie 2008;
19. **Legea nr.198-XV din 15 mai 2003** ***cu privire la arenda în agricultură***, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 163-166 din 2003;
20. ***Legea Mermaz - 89-462 din 6 iulie 1989***, publicată în Jurnalul Oficial al Republicii Franceze (JORF) din 8 iulie, 1989;
21. ***Legea Mehaignerie -*** *86-1290, din 23 Decembrie 1986*, publicată în Jurnalul Oficial al Republicii Franceze, din 25 decembrie 1986;
22. ***Legea Quilliot -*** *82-526,* ***din 22 iunie 1982***, publicată în Jurnalul Oficial al Republicii Franceze din 24 iunie, 1982;
23. **Legea nr. 348/2004** ***privind denominarea monedei naționale***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 664 din 23 iulie 2004;
24. **Legea nr. 33 din 27 mai 1994,** ***privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 139/2, din 2 iunie 1994;
25. **Legea locuinței nr. 114/1996**, publicată inițial în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 254 din data de 21 octombrie 1996 şi republicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 393 din data de 31 decembrie 1997;
26. **Legea nr. 603/2002**, ***privind respingerea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 44/1998 pentru modificarea Legii locuinței nr. 114/1996***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 830/18 noiembrie, 2002;

27. **Legea nr. 145/1999** ***pentru modificarea şi completarea Legii nr. 114/1996***, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 439 din data de 9 septembrie 1999;
28. **Legea nr. 85/1992** ***privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, precum şi a Legii locuinţei nr. 114/1996,*** publicată în Monitorul Oficial nr. 180 din 29 Iulie, 1992;
29. **Legea nr. 74/1999,** ***pentru ratificarea Cartei Sociale Europene Revizuite***, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 193 din data de 4.05.1999;
30. **Legea nr. 17/1994** ***pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafeţe locative***, publicată în Monitorul Oficial nr. 100, din 18 aprilie, 1994;
31. **Legea nr. 112/1995** ***pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe trecute în proprietatea statului, şi desfiinţate prin hotărâre judecătorească***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 279 din 29.11.1995;
32. **Legea nr. 145/1999** ***pentru modificarea şi completarea Legii locuinţei, nr. 114/1996***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 439 din 9 Septembrie 1999;
33. **Legea nr. 196/1997** ***privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr.40/1997 pentru modificarea şi completarea Legii locuinţei nr.114/1996***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 331 din 26 Noiembrie 1997;
34. **Legea nr. 10/2001** ***privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989***, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 75 din 14 februarie 2001;
35. **Legea nr. 20/2008** ***pentru modificarea anexei la Legea arendarii nr. 16/1994,*** Publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 170 din 05.03.2008;
36. **Legea nr. 65/1998,** ***pentru modificarea şi completarea Legii arendării nr.16/1994***, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 126 din 26 Martie 1998;
37. **Legea nr. 180/2002** ***pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului României nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravenţiilor***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 268 din 22 Aprilie 2002;
38. **Legea nr. 350/2003** ***privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 157/2002 pentru completarea Legii arendării nr. 16/1994***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 526, din 22 iulie 2003;
39. **Legea cu privire la leasing, nr. 59-XVI din 28.04.2005**, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.92-94/429 din 08.07.2005;

40. **Legea Republicii Moldova „Cu privire la leasing" din 15 februarie 1996**, Publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 49-50 din 25 Iulie 1996;
41. **Legea cu privire la leasing, nr. 59-XVI din 28.04.2005**, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 92-94/429 din 8 Iulie 2005;
42. **Legea nr. 287/2006** ***pentru modificarea şi completarea Ordonanței de Urgență nr. 51/1997 privind operațiunile de leasing şi societățile de leasing***, Publicată în Monitorul Oficial al României nr. 606 din 13 august 2006;
43. **Legea nr. 571/2003,** ***privind Codul fiscal al României,*** publicată în Monitorul Oficial al României nr. 927 din 23.12.2003 şi republicată după rectificare, în Monitorul Oficial al României, nr. 112 din 6 februarie, 2004;
44. **Legea 86/2006** ***privind Codul vamal al României***, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 350 din 19 aprilie 2006;
45. **Hotărârea Guvernului Republicii Moldova din 21 mai 1993** „***Cu privire la aprobarea Regulamentului întreprinderii de arendă şi Regulamentului antreprizei de arendă***", publicată în Monitorul Parlamentului Republicii Moldova, nr. 5, 1993;
46. **Hotărârea Guvernului şi a Consiliului Republican al Sindicatelor din Moldova, din 25 noiembrie 1987**, publicată în Veştile RSSM, 1987, nr. 12;
47. **Hotărârea de Guvern nr. 1.275 din 7 decembrie 2000** ***privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996***, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 690 din data de 22 Decembrie 2000.
48. **Hotărârea de Guvern nr. 225/2005,** ***privind aprobarea Normelor pentru stabilirea cuantumului subvenției de la bugetul de stat ce se poate acorda în anul 2005 categoriilor de persoane prevăzute la art. 7 din Legea locuinței nr. 114/1996***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 288 din 6 Aprilie, 2005.
49. **Hotărârea Guvernului Republicii Moldova, nr. 1338 din 15.octombrie 2002**, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 142-143 din 2002;
50. **Hotărârea Guvernului Republicii Moldova, nr. 269 din 12 martie 2003**, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 48 din 2003.
51. **Hotărârea Guvernului Republicii Moldova din 21 decembrie 1989**, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 3-4 din 1999.
52. **Hotărârea Guvernului Republicii Moldova, nr. 192 din 5 iunie 1984**, publicată în Veştile RSSM, nr. 6, din 1984.

53. **Ordonanța de Urgență nr. 157/2002** ***pentru completarea Legii arendării nr. 16/1994***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 850 din 25 noiembrie 2002;
54. **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999,** ***privind protecția chiriaşilor şi stabilirea chiriilor pentru spațiile cu destinația de locuințe***, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 282 din 18 iunie 1999.
55. **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1997,** ***privind modificarea Legii nr. 114/1996 prin care s-a dispus şi republicarea acesteia***, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 154 din data de 14 iulie 1997.
56. **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 44/1998** ***privind modificarea Legii locuinței nr. 114/1996***, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 460 din data de 30 noiembrie 1998 (respinsă ulterior).
57. **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 127/1999** ***privind unele măsuri cu caracter fiscal şi îmbunătățirea realizării şi colectării veniturilor statului***, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 455 din data de 20 septembrie 1999.
58. **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 22/2000** ***privind modificarea unor dispoziții din Legea nr. nr. 114/1996*****,** publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 302 din data de 3 iulie 2000.
59. **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 98/2000** ***pentru suspendarea aplicării sau abrogarea unor ordonanțe şi ordonanțe de urgență ale Guvernului***, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 707 din 30 Decembrie 2000.
60. **Ordonanța Guvernului nr. 76/2001** ***pentru modificarea şi completarea Ordonanței Guvernului nr. 19/1994 privind stimularea investițiilor pentru realizarea unor lucrări publice şi construcții de locuințe***, publicată în Monitorul Oficial al României, partea 1, nr. 540 din data de 1 Septembrie 2001;
61. **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 85/2001** ***privind organizarea şi funcționarea asociațiilor de proprietari*****),** publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 544 din 1 Septembrie 2001;
62. **Ordonanța de Urgență nr. 157/2002** ***pentru completarea Legii arendării nr. 16/1994***, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 850 din 25 Noiembrie 2002;
63. **Ordonanța nr. 51/1997 din 28 august 1997** ***privind operațiunile de leasing şi societățile de leasing,*** publicată în Monitorul Oficial al României nr. 224 din 30. 08. 1997.
64. **Regulamentul căminelor**, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 214 din 21 iunie 1984, publicat în Veştile RSSM, nr. 7 din 1984.

65. **Regulamentul Băncii Naționale a României**, nr. 3/1997 *privind efectuarea operațiunilor valutare*, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 395 din 31.12.1997.
66. **Regulamentul nr. 4/2005 privind regimul valutar**, publicat în Monitorul Oficial al României nr. 297 din 08.04.2005 – republicat în Monitorul Oficial al României nr. 616 din 06.09.2007.
67. **Ordinul Ministrului Finanțelor din România**, nr. 686/1999 pentru aprobarea normelor privind înregistrarea în contabilitate a operațiunilor de leasing, publicat în Monitorul Oficial al României nr. nr. 333 din 14 iulie 1999.

II. Tratate, cursuri, manuale

68. **Alexandresco**, **D**., *Explicațiunea teoretică şi practică a Dreptului civil român,* tomul IX, Editura Ateliere grafice SOCEC&CO, S.A., Bucureşti, 1910;
69. **Alexandresco**, **D**., *Principiile dreptului civil român*, vol IV, Tipografia Göbl, Bucureşti, 1926;
70. **Anca**, **P**.; **Eremia**, **M. I**., *Dreptul locativ în lumina noii reglementări socialiste*, Editura Academiei, Bucureşti, 1970;
71. **Antonescu**, **E**., *Codul comercial adnotat,* vol. I, Bucureşti. 1925;
72. **Beleiu**, **Gheorghe**, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil*, ediția a IV-a, Editura Şansa, Bucureşti, 1999;
73. **Bénabent**, **A**., *Droit civil. Les contrats speciaux*, Ed. Dalloz, Paris, 1995;
74. **Bénabent**, **A**.; **Claude Lucas de Leyssac**, *La nature juridique des locations saisonnières*, Dalloz, 1977;
75. **Benotti**, **G**.; **Galano**, **F**.; *Diritto privato,* Cedam, Padova, 2004;
76. **Berthiau**, **D**., *Le principe d' egalité et le droit civil des contrats,* Dalloz, Paris, 1999;
77. **Bică**, **V**.**V**., *Contractul de arendare*, Editura Cermaprint, Bucureşti, 2005;
78. **Bloşenco**, **Andrei**, *Drept civil. Partea specială*, Editura Cart Didact, Chişinău, 2003;
79. **Botez**, **C**.; **Barasch Eugen**, *Noua lege a Chiriilor şi Legea proprietarilor,* Ediția I, Editura Librăriei "Universala" Alcalay & Co, Bucureşti, 1927;
80. **Buruiană**, **Mihail; Efrim, Oleg; Eşanu, Nicolae** – coordonatori, *Comentariul Codului civil al Republicii Moldova,* vol. II, Editura Arc, Chişinău, 2006;
81. **Cadariu**, **I**. **E**., *Drept civil. Contracte*. Editura Junimea, Iaşi, 2004;

82. Cantacuzino, **Matei B**., *Elementele dreptului civil*, (lucrare reeditată) Editura ALL Educational S.A., Bucureşti, 1998;

83. Cantacuzino, **M**., *Elementele dreptului civil,* Editura Cartea Românească, Bucureşti, 1921;

84. Căpățână, **O**. *Dreptul concurenței comerciale. Concurența neloială*, Editura Lumina Lex, Bucureşti, 1994;

85. Căpățână, O., *Societățile comerciale,* Editura Lamina Lex, Bucureşti, 1996;

86. Cărpenaru, **St**., *Drept comercial român*, Editura All, Bucureşti, 1995;

87. Chibac, **Gheorghe**; **Băieşu Aurel**; **Rotari Alexandru**; **Efrim Oleg**, *Drept civil. Contracte speciale*, ediția a II-a, vol III, Editura Cartier juridic, Chişinău, 2005;

88. Chibac, **Gheorghe**, *Drept civil,* Universitatea de Stat din Moldova, Chişinău, 2002;

89. Chibac, **Gheorghe**, **Cimil, Dorin**, *Drept civil. Prelegeri. Unele categorii de obligații*, Centrul Editorial al USM, Chişinău, 2002;

90. Chibac, **Gheorghe**; **Malanciuc, Ion**, *Dreptul de locațiune. Arenda*, Centrul Editorial al Universității de Stat din Moldova, Chişinău, 2004;

91. Chirică, **D**., *Drept civil. Contracte speciale,* Editura Lumina Lex, Bucureşti, 1997;

92. Cojocari, **Eugenia**; **Dandara**, **Liliana**, *Drept civil. Dezmembrămintele dreptului de proprietate*, Editura UCCM, Chişinău, 2005;

93. Cornu, **G**., Revista Trimestrială de Drept civil, 1970, nr. 8;

94. Corodeanu, **N**. în *Curs de drept roman*, Bucureşti, 1937;

95. Cosmovici, **Paul-Mircea**, *Drept civil. Drepturi reale. Obligații. Legislație*, Editura All, Bucureşti, 1996;

96. Cozian, **M**., *Les tracasseries de la location meublé*, Dalloz, Paris, 1993;

97. Dandara, **Liliana**, *Uzufructul – dezmembrământ al dreptului de proprietate*, UCCM, Chişinău, 2005;

98. Deak, **Francisc**, *Tratat de drept civil. Contracte speciale,* Editura Universul Juridic, Bucureşti, 2001;

99. Deak, **Francisc**, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Editura Actami, Bucureşti, 1996;

100. Decoopman, **N**., *La notion de mise à disposition*, Revue de Teorie de Droit civil, 1980-3;

101. Demetriu, **G.L**, *Legea asupra drepturilor proprietarilor,* ediția a II-a, 1906, Focşani;

102. Dogaru, **Ion** (coordonator), *Drept civil. Contracte speciale*, Editura All Beck, Bucureşti, 2004;

103. Filipescu, **Ion P**.; **Filipescu**, **Andrei I**., *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Editura Actami, Bucureşti, 2002;

104. Francois De la Terre, *Introduction generale au droit*, 4 éme edition, Dalloz, Paris, 1998;

105. Galano, **F**., *Diritto civile e commerciale,* vol. II, ediția a III-a, Cedam, Padova, 1999.

106. Georgescu, **I. L**., *Drept comercial român,* Editura Lumina Lex, Bucureşti, 1994;

107. Graghinschi, **M.I**., *Dreptul contractelor. Contractul de transfer al folosinței*, Moscova, Editura FBK Press, 2000.

108. Grillon, **C**.; **Ch**., **Renon**, *Droit civil*, Edition Foucher, Paris, 1969;

109. Guillouard, **Ph**., *Traite de la vente et de l'echange,* Paris, 1904;

110. Hamangiu, **Constantin**; **Rosetti-Bălănescu**, **I**.; **Băicoianu**, **Al**., *Tratat de drept civil român* – vol. II, Bucureşti, Editura Națională, Bucureşti, 1929;

111. Hamangiu, **Constantin**; **Rosetti-Bălănescu**, **I**.; **Băicoianu**, **Al**., *Tratat de drept civil roman*, *vol. III*, Colecția *Restitutio*, Editura All, Bucureşti, 1998;

112. Hamangiu, **Constantin**; **Georgean**, **N**., *Codul civil român adnotat*, vol. IX, Editura librărie „Universala Alcalay&Co", Bucureşti, 1934;

113. Hamangiu Constantin, **Georgean N**., *Codul civil adnotat*, vol. IX, Editura Universala Alcalay&Co., Bucureşti, 1934;

114. Hanga Vladimir, *Istoria dreptului românesc,* vol. I, Editura Academiei, RSR, Bucureşti, 1980;

115. Huet, **Jérôme**, *Traité de droit civil. Les principaux contrats spéciaux*, sous la direction de Jacques Ghestin, 2e édition Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 2001;

116. Ionaşcu, **Tr**., *Teoria generală a contractelor şi obligațiilor*. *Curs*, Bucureşti, 1942;

117. Ionaşcu, **A**. *Drept civil, partea generală,* Editura Didactică şi Pedagogică, 1963.

118. Justinian, "*Institutele* ", 3.15.1.;

119. Kelsen H., *Theorie pure de droit positif*, Edition LGDJ, Paris, 1968;

120. Macovei, **Codrin**, *Contracte civile*, Editura Hamangiu, Bucureşti, 2006;

121. Malaurie, **Ph**.; **Aynes**, **L**., *Les contrats speciaux,* ed. VIII, Edition Cujas, Paris, 1995-1996;

122. Malaurie, **Ph**.; **L**. **Aymes**, *Cours de droit civil, Tome 8*, *Les contrats speciaux, civil et comerciaux*, Edition Cujas, Paris, 1996;

123. Maniu, **G**. **V**. *Dreptul comercial,* vol. I, Editura Gutenberg, Bucureşti, 1893;

124. Mazeaud - H.L. et **J.**, *Lessons de Droit civil*, tome III, Ed. Montchrestien, Paris, 1963;

125. Molcuț, **Emil**, **Oancea**, **Dan**, *Drept roman,* Casa de Editură şi Presă, "Şansa" – S.R.L., Bucureşti, 1993;

126. Motica, **Radu I.**; **Moțiu**, **Florin**, *Contracte civile. Teorie şi practică judiciară*, Editura Lumina Lex, Bucureşti, 2004;

127. Mourlon, **F.**, *Repetitions ecrites sur le 3-erne examen de Code Napoleon,* t. III, Paris, 1870;

128. Nacu, **C.**, *Dreptul civil român,* vol. III, Bucureşti, Ed. Socec&Co, 1903;

129. Pignarre, **G.**, *A la decouverte de l'obligation de praestare*, Revue de Teorie de Droit civil, 2001;

130. Planiol, **G. Ripert**; **J. Boulanger**, *Traite de droit civil*, tome III, LGDJ, Paris, 1958;

131. Plastara, **G.** *Drept civil român,* vol. IV, Editura Ancora, Bucureşti, 1927;

132. Prescure, **Titus**, *Curs de contracte civile*, Editura Rosetti, Bucureşti, 2003;

133. Roman, **E.**; **Economu**, **V.**, *Tratat de drept civil*", *vol. I, Partea generală*, Editura Academiei Române, Bucureşti, 1967;

134. Rosetti-Bălănescu, **I.**; **Băicoianu**, **Al.**, *Drept civil român. Studiu de doctrină şi jurisprudență,* Editura Socec, Bucureşti, 1943;

135. Roşca, **Nicolae**; **Sergiu**, **Baieş**, *Dreptul afacerilor*, vol. I, Tipografia Centrală, Chişinău, 2004;

136. Ruozi, **R.**, *Il leasing*, Ed. Giufre, Milano, 1981;

137. Safta-Romano, **Eugeniu**, *Contracte civile. Încheiere, executare, încetare,* Editura Polirom, Iaşi, 1999;

138. Saint-Alary, **R.**, *Contractul de construcție*, Editura Dalloz, Paris, 1988;

139. Schutz, **R.N.**, *Le recours du credit-preneur dans l'operation de credit-bail*, Edition PUF, Paris, 1994;

140. Stănciulescu, **Liviu**, *Drept civil. Partea specială. Contracte şi succesiuni*, Editura Hamangiu, Bucureşti, 2006;

150. Stătescu, **Constantin**; **Bârsan**, **Corneliu**, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Editura All Beck, Bucureşti, 2000;

151. Stătescu, **Constantin**; **Bârsan**, **Corneliu**, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Editura All, Bucureşti, 1992;

152. Stătescu, **Constantin**; **Bârsan**, **Corneliu**, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor,* Ediția a III-a Editura All Beck, Bucureşti, 2000;

153. Stătescu, **C**., *Drept civil. Persoanele fizice. Persoanele juridice. Drepturile reale,* Editura didactică şi pedagogică, Bucureşti, 1970;

154. Stoica, **Valeriu**, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Editura Humanitas, Bucureşti, vol. I, 2004;

155. Teyssie, **B**., *Les groupes des contracts,* Edition LGDJ, Paris, 1975;

156. Toader, **Camelia**, *Drept civil. Contracte speciale*, ed. a II-a, Editura All Beck, Bucureşti, 2005;

157. Tomulescu C. **Şt**., *Drept privat roman. Curs universitar*, Bucureşti, 1973;

158. Turcu, **Elena**, *Contractul de leasing*, Editura Hamangiu, Bucureşti, 2008;

159. Turculeanu Ion, Băncioi Cătălin, *Drept civil. Contracte speciale*, Editura Universitaria, Craiova, 2004;

160. Turianu, **Corneliu**, *Curs de drept civil. Contracte speciale*, Editura Universitară, Bucureşti 2002;

161. Turianu, **Corneliu**, *Contracte civile speciale*. *Practică judiciară comentată şi adnotată*, Editura Pinguin Book, Bucureşti, 2004;

162. Ungureanu, O., *Drept civil. Introducere,* Ediția a VI a, Editura Rosetti, Bucureşti, 2002;

162. Vergnes, **A**., *Des la garanties dans le contrats a titre onereaux,* Ed. Rodez, Paris, 1934;

163. Vermelle, **G**., *Contractul de întreținere,* Dalloz, Paris, 1998;

164. Viatte, **Jean**; **Loyers**, **Ann**, *Contractul de construcție şi contractul emfiteotic*, 1955, Paris;

165. Voelskov, **R**., *Kommentar zurn BGB,* Band 3, Ed. C. H. Beck, München, 1995;

166. Zamşa, **C**.**E**., *Teoria impreviziunii. Studiu de doctrină şi jurisprudență. Teză de doctorat*, Editura Hamangiu, Bucureşti, 2006;

III. Articole în reviste de specialitate

167. Anca, **P**., *Structura juridică a dreptului de folosință privind suprafața locativă*, în „Studii şi cercetări juridice" nr. 1/1956;

168. Andrei, **D**., *Dreptul la despăgubiri al constructorului locatar*, în Revista Română de Drept, nr. 3/1978;

169. Belingrădeanu, **Ş**., *Examen teoretic al practicii judiciare privind regimul juridic al lucrărilor efectuate de chiriaş în timpul locaţiunii*, în Revista Română de Drept, nr. 5/1974;

170. Bică Gheorghe, **Puică Paul Robert**, *Probleme de drept privind reparaţiile necesare intervenite în timpul locaţiunii*, în volumul simpozionului cu titlul: „Faţetele juridice ale societăţii juridice româneşti actuale" (Universitatea „Spiru Haret", Rm. Vâlcea), Editura Sitech, Craiova, 2008.

171. Bică Denisa Loredana, **Puică Paul Robert**, **Popescu Mihaela**, *Dovada locaţiunii. Regula şi excepţiile conţinute de reglementările Codului civil în vigoare. Optica legislativă pentru noul Cod civil*, în Revista Euro Dreptul, nr. 1/2008, Editura Sitech, Craiova, 2008.

172. Cojocari, **Eugeni**a; **Puică**, **Paul-Robert**, *Unele probleme de drept privind regimul juridic actual al drepturilor locative ale soţilor decurgând din închirierea unei locuinţe*, în: Analele Ştiinţifice ale Universităţii de Stat din Moldova, Seria Ştiinţe socio-umanistice, vol. I, Centrul Editorial Poligrafic al Universităţii de Stat din Moldova, Chişinău, 2006;

173. Cojocari Eugenia, **Titulescu Paul Robert**, *Sfera persoanelor care pot îndeplini calitatea de arendaş. Optica legiuitorului privind condiţiile speciale necesare*, în volumul simpozionului cu participare internaţională: "Evoluţia sistemului legislativ românesc şi european în contextul Tratatului de la Lisabona" (Universitatea „Spiru Haret", Craiova), Editura Sitech, Craiova, 2008.

174. Deleanu, **I**., *Natura juridică a contractului de locaţiune încheiat între două societăţi comerciale, precum şi a acţiunilor care derivă dintr-un asemenea contrac*t, în „Dreptul" nr. 7/1994;

175. Ionescu, **V**.**M**., *Aspecte generale privind leasingul*, în Revista de Drept comercial (RDC), nr. 9/1996;

176. Lulă, **I**., *Observaţii asupra răspunderii civile delictuale pentru ruina edificiului*, în „Dreptul", nr. 3/2000;

177. Maravela, **G**.**T**.; Stanciu, I. *Posibilitatea instanţei de judecată de a pronunţa rezilierea unui contract de închiriere a unui spaţiu comercial*, în „Revista de Drept comercial" nr. 7-811996;

178. Perju, **P**., *Sinteza teoretica a jurisprudenţei instanţelor judecătoreşti din circumscripţia Curţii de Apel Suceava în domeniul dreptului civil şi dreptului procesual civil*, semestrul 1/1990, în „Dreptul" nr. 2/1997;

179. Puică, **Paul-Robert**, *Aspecte teoretico-practice privind incidența legii nr. 10/2001 asupra reglementării contractului de închiriere a locuinței*, în: Analele Ştiinţifice ale Universităţii de Stat din Moldova, Seria Ştiinţe socio-umanistice, vol. I, Centrul Editorial Poligrafic al USM, Chişinău, 2005;

180. Puică Paul Robert, Bică Denisa Loredana, *Certain aspects of comparative law regarding the letting contract (Câteva aspecte de drept comparat privind contractul de locațiune)*, în Revista „Arhivele Olteniei", Editura Academiei Române, Bucureşti, 2007.

181. Puică Paul Robert, *Varietăți ale locațiunii. Unele aspecte de drept comparat,* în Revista Euro Dreptul, nr. 3/2007, Editura Sitech, Craiova, 2007.

182. Puig, **Pascal**, *Les techniques de préservation de l'exécution en nature*, Revue de Droit Commercial, 2005-8;

183. Stoica, **Valeriu**, *Coproprietatea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe spații locative aparținând unor proprietari diferiți,* Curierul Judiciar, nr. 3/2005;

184. Turianu, **Corneliu**, Notă la Dec. civ. nr. 32 A/199 a Tribunalului Covasna, în „Dreptul" nr. 8/1995;

IV. Lista publicațiilor la tema tezei

185. Robert Paul Puică (Titulescu) – *Aspecte teoretico-practice privind incidența legii nr. 10/2001 asupra reglementării contractului de închiriere a locuinței*, în: Analele Ştiinţifice ale Universităţii de Stat din Moldova, Seria Ştiinţe socio-umanistice, vol. I, Centrul Editorial Poligrafic al USM, Chişinău, 2005, p. 244-249;

186. Eugenia Cojocari, **Robert Paul Puică (Titulescu)** – *Unele probleme de drept privind regimul juridic actual al drepturilor locative ale soților decurgând din închirierea unei locuințe*, în: Analele Ştiinţifice ale Universităţii de Stat din Moldova, Seria Ştiinţe socio-umanistice, vol. I, Centrul Editorial Poligrafic al USM, Chişinău, 2006, p. 326-330;

187. Denisa Loredana Bică, **Robert Paul Puică (Titulescu) –** *Unele aspecte privitoare la coproprietatea forțată asupra părților comune din clădirile cu mai multe spații locative aparținând unor proprietari diferiți*, Revista Euro Dreptul, nr. 3/2006, p. 106 **–** 110;

188. Robert Paul Puică (Titulescu), Denisa Loredana Bică, *Certain aspects of comparativelaw regarding the letting contract*, în Revista „Arhivele Olteniei", Editura Academiei Române, 2007, p. 285-293**.**

189. Robert Paul Puică (Titulescu), *Varietăţi ale locaţiunii. Unele aspecte de drept comparat*, Revista Euro Dreptul, nr. 3/2007, p. 59 - 67;

190. Gheorghe Bică, **Robert Paul Puică (Titulescu)**, Mihaela Popescu, *Considerations concernant la restitution en nature et la reparation par equivalent dans le cas des immeubles qui entrent sous l'incidence de la Loi no. 10/2001,* în Revista de Ştiinţe Juridice a Facultăţii de Drept şi Ştiinţe Administrative, Universitatea din Craiova, Editura Universitaria, Craiova, 2007;

191. Robert Paul Puică (Titulescu), *Studiu succint privind istoricul şi esenţa locaţiunii*, Revista Euro Dreptul, nr. 4/2007, p. 121-128;

192. Robert Paul Puică (Titulescu), *Reflecţii asupra unor aspecte particulare privind locaţiunea bunului comun,* în: *Dezvoltarea culturii antreprenoriale pentru un management performant bazat pe investiţii şi cunoaştere*, Editura Cibernetica MC, Satu-Mare, 2007**;**

193. Gheorghe Bică, **Robert Paul Puică (Titulescu)** – *Stabilitatea dreptului de folosinţă al chiriaşului şi accesul său la proprietate*, în: Analele universităţii „Spiru Haret" Bucureşti, Facultatea de Drept şi Administraţie Publică, Craiova, Editura Fundaţiei "România de Mâine", Bucureşti, 2007;

194. Gheorghe Bică, **Robert Paul Puică (Titulescu) –** *Observaţii cu privire la sfera persoanelor obligate la plata îmbunătăţirilor aduse imobilelor ce intră sub incidenţa legii reparatorii nr. 10/2001,* în: Analele Universităţii „Spiru Haret" Bucureşti, Facultatea de Drept şi Administraţie Publică, Râmnicu-Vâlcea, Editura Fundaţiei "România de Mâine", Bucureşti, 2007, p. 204-212;

195. Denisa Loredana Bică, **Robert Paul Puică (Titulescu)**, Mihaela Popescu, *Dovada locaţiunii. Regula şi excepţiile conţinute de Codul civil în vigoare. Optica legislativă pentru noul Cod civil,* în: Revista Euro Dreptul, nr. 1/2008, p. 178-182.

196. Gheorghe Bică, **Robert Paul Puică (Titulescu)**, *Opinii cu privire la condiţiile obligaţiei de garanţie a locatorului pentru evicţiunea provenind de la un terţ. Situaţia tulburării de fapt,* în Revista Euro Dreptul, nr. 2/2008, p. 7-11;

197. Robert Paul Puică (Titulescu), *Tacita relocaţiune în reglementarea europeană şi naţională,* în Revista Naţională de Drept, nr. 10/2008.

198. Bică Gheorghe, **Robert Paul Puică (Titulescu)**,, *Probleme de drept privind reparațiile necesare intervenite în timpul locațiunii*, în volumul simpozionului național: „*Fațetele juridice ale societății juridice româneşti actuale*" (Universitatea „Spiru Haret", Rm. Vâlcea), Editura Sitech, Craiova, 2008, p. 243-247.

199. Robert Paul Titulescu, Cristian Manuel Firică, *Analiza unor cauze de tulburare a folosinței locatarului din perspectiva reglementării naționale şi a unor state europene*, Revista Euro Dreptul, nr. 2/2008, p. 266-274.

200. Eugenia Cojocari, **Robert Paul Titulescu**, *Sfera persoanelor care pot îndeplini calitatea de arendaş. Optica legiuitorului cu privire la condițiile speciale necesare*, în volumul simpozionului cu participare internațională „*Evoluția sistemului legislativ şi european în contextul Tratatului de la Lisabona*", Universitatea „Spiru Haret" Bucureşti, Facultatea de Drept şi Administrație Publică, Craiova, Editura Sitech, Craiova, 2008, p. 76-80.

V. Practică judecătorească

201. Tribunalul Comercial Zürich, 1 iunie 1977; Trib. Cant. Vaud, 7 03.1979, în „Centre du droit l'entreprise de L'Universite de Lausanne", p. 68;

202. Cass, fr., Ch. com., 14.04.1972, în: „Jurisclasseur periodique", 1972;

203. Curtea Constituțională a României, decizia nr. 74/2000, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 350 din 27 iulie 2000;

204. Înalta Curte de Casație şi Justiție a României, Secțiile unite, decizia nr. 7/1921;

205. Înalta Curte de Casație şi Justiție a României, Decizia nr. 160/1939, în „Practica judiciară în materie comercială", Bucureşti, 1939, vol. I., p. 229;

206. Curtea Supremă de Justiție a României, secția civilă, decizia nr. 269/1993, în Buletinul Jurisprudenței, Bucureşti, 1993;

207. Curtea Supremă de Justiție a României, decizia nr. 1138/1994, în revista „Dreptul", nr. 5/1995, p. 80;

208. Curtea Supremă de Justiție a României, Secția comercială, dec. nr. 481/1995, în revista „Dreptul" nr. 3/1996, p. 93 şi în Culegere de decizii/1995, p. 302-303;

209. Curtea Supremă de Justiție a României, decizia comercială nr. 54/1995, în Dreptul nr. 12/1995, p. 86;

210. Curtea Supremă de Justiție a României, Secția comercială, Decizia nr. 54/1995, în Culegere de decizii pe anul 1994-1995, Bucureşti, 1995;

211. Curtea Supremă de Justiție a României, Secția comercială, deciziile: nr.186/2003; nr. 3807/2000; nr. 7641/2002, în Legis, Bucureşti, 2000, 2002, 2003;

212. Curtea Supremă de Justiție a României, decizia nr. 876/2002, în revista „Dreptul" nr. 3/2004, p. 64;

213. Curtea de Apel Galați, în volumul: Sinteză de practică judiciară a Curții de Apel Galați, iulie 1993 - decembrie 1994, p. 86;

214. Tribunalului Suprem Bucureşti, decizia nr. 1/1967, în Culegere de decizii/1967;

215. Tribunalul Suprem, **Bucureşti**, Secția civilă, decizia nr. 1425/1973;

216. Tribunalul Suprem, **Bucureşti**, Secția civilă, decizia nr. 853/1973;

217. Tribunalul Suprem, **Bucureşti**, decizia nr. 1986/1976;

218. Tribunalul Suprem, **Bucureşti**, decizia nr. 853/1978;

219. Tribunalul Suprem, **Bucureşti**, decizia nr. 637/1978;

220. Tribunalul Suprem, **Bucureşti**, Secția civilă, decizia nr. 104/1981, Culegere de Decizii, p. 84;

221. Tribunalul Suprem, Bucureşti, Secția civilă, decizia nr. 104/1981, în Culegere de decizii pe anul 1980-1981, Bucureşti, 1981, p. 85;

222. Tribunalul Suprem Bucureşti, decizia nr. 1837/1982;

223. Tribunalul Suprem, Bucureşti, decizia civilă nr. 2570/1984 (Culegere de decizii pe anul 1984, p. 114;

224. Tribunalul Suprem, Bucureşti, Secția civilă, decizia nr. 2628/1987, în „Legis", Bucureşti, 1987;

225. Tribunalul Suprem, Bucureşti, decizia nr. 1004/1979; decizia nr. 639/1988, în "Revista română de drept", nr. 4/1989, p. 75;

226. Tribunalul Bucureşti, secția a IV-a civilă, decizia nr. 544/1992, în Culegere de decizii/1992, p. 118-119.

227. Tribunalul Bucureşti, decizia nr. 62/1992;

228. Tribunalul Ilfov, deciziile comerciale nr.: 485/1985.; nr. 895/1985 şi nr. 987/1985, citate în Antonescu, E., *Codul comercial adnotat*, vol. I, Bucureşti. 1925, p. 495;

229. Tribunalul Ilfov, decizia comercială nr. 674/1897, în revista „Dreptul" 1897, p. 542;

230. Tribunalul Ilfov, Secția comercială, dec. nr. 2073/1897, în „Dreptul", 1897, p. 692:

231. Tribunalul Ilfov, dec. nr. 674/1897 şi nr. 592/1897, în revista „Dreptul", 1897, p. 542 şi p. 659;

232. Tribunalul Ilfov, decizia nr. 2073/1897, în revista "Dreptul", nr. 5/1897, p.194;

233. Tribunalul Cluj, sentința civilă nr. 105/1993 (nepublicată).

234. Tribunalul Covasna, decizia civilă nr. 32 A/199, în revista „Dreptul” nr. 8/1995, p. 84-86;

235. Tribunalul Covasna, decizia civilă nr. 32 A/1995, cu notă de prof. univ.dr. Corneliu Turianu.

REZUMAT

TITULESCU PAUL-ROBERT
„CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE ŞI VARIETĂȚI ALE ACESTUIA”
Teză de doctor în drept la specialitatea 12.00.03 – Drept privat (drept civil, drept al afacerilor)
UNIVERSITATEA DE STAT DIN MOLDOVA, CHIŞINĂU, 2009, Manuscris

Actualitatea temei tezei de doctorat se întemeiază pe procesele pozitive cate au avut loc în domeniul vieții sociale şi economice ale țărilor noastre, pe lipsa de acte normative ce reglementează noile relații sociale cu privire la proprietatea privată, locațiuniea acesteia, ce determină modul de viață al cetățenilor în ultimii zece ani.

În cadrul tezei de doctorat ne-am propus şi am realizat identificarea şi tratarea a numeroase probleme de drept în materia contractului de locațiune şi a varietăților acestuia, ce vizează atât normele legislative din România, cât şi din Republica Moldova (cuprinse în codurile civile şi legile speciale), totodată abordând şi problemele de drept semnalate în special în doctrinele din cele două țări, precum şi în doctrinele din alte țări (Franța, Italia, Canada, SUA, Germania, Rusia).

În cadrul tezei de doctorat ne-am propus şi am realizat identificarea şi tratarea a numeroase probleme de drept în materia contractului de locațiune şi a varietăților acestuia, ce vizează atât normele legislative din România, cât şi din Republica Moldova (cuprinse în codurile civile şi legile speciale), totodată abordând şi problemele de drept semnalate în special în doctrinele din cele două țări, precum şi în doctrinele din alte țări europene.

În cadrul celor 4 capitole ale tezei am elaborat opinii proprii şi făcut recomandări ştiințifice, cu privire la *probleme de drept ce țin de*: terminologia folosită în cadrul dispozițiilor legale referitoare la locațiune; delimitarea contractului de locațiune față de alte contracte şi asemănările acestuia cu diverse contracte; capacitatea juridică a părților contractante (problema limitării dreptului la locuință a propriului soț prin încheierea sau rezilierea unor convenții de către celalalt soț); forma cerută *ad probationem* a contractului de locațiune (valoarea obiectului contractului); sfera bunurilor ce pot face obiectul contractului de locațiune; obligațiile locatorului (obligația de predare a lucrului); reparațiilor urgente intervenite în timpul locațiunii; garanția pentru vicii a lucrului dat în locațiune; restabilirea echilibrului valoric dintre prestațiile părților în caz de „rupere” a acestuia; obligația de restituire a lucrului; obligația de apărare contra uzurpărilor; răspunderea pentru incendiu; sublocațiunea; încetarea contractului de locațiune (denunțarea

unilaterală a contractului); expirarea termenului – tacita relocațiune; natura juridică a dreptului de folosință al locatarului.

De asemenea, am făcut recomandări ştiinţifice şi ne-am exprimat opinii cu privire la probleme de drept ce țin de: intermedierea închirierii de locuințe; accesul la proprietate al chiriaşului în temeiul dreptului său de preemțiune; reparațiile capitale în contractul de închiriere; obligațiile chiriaşului; cesiunea contractului de închiriere; atribuirea beneficiului contractului de închiriere a locuinței în caz de divorț al soților; capacitatea juridică a părților în contractul de arendare; sfera persoanelor care pot îndeplini calitatea de arendaş; problema termenului în contractul de arendare; subarendarea şi cesiunea arendării; calificarea contractului de leasing drept o varietate specială a contractului de locațiune.

Studiul expus în cadrul prezentei teze de doctor – constituit din repere orientative pentru modificările şi completările necesare legislațiilor celor două state (România şi Republica Moldova), care vor susține formularea de texte legale superioare celor existente în prezent – va putea fi utilizat în scop instructiv în cadrul învățământului juridic superior, precum şi în calitate de sursă de informații pentru completarea cunoştințelor juridice ale persoanelor interesate de problemele dezbătute.

SUMMARY

TITULESCU PAUL-ROBERT
"THE LEASE CONTRACT AND ITS VARIETIES"
PhD's Degree Thesis in law in the specialization 12.00.03 – Private law (Civil law, Business Law), MOLDOVA STATE UNIVERSITY,CHIŞINĂU, 2009, Manuscript.

The actuality of the PhD's thesis is grounded on the positive processes that occurred in the field of social and economic life of our countries, against the lack of normative documents regulating the new social relations with respect to the private, its lease, which causes the way the citizens have been living in the last ten years.

In the PhD's thesis we wanted and we achieved the identification and analysis of law matter in the field of the lease agreement and its variations, aiming both at the legal norms in Romania, and the ones in the Republic of Moldavia (included in the civil code and the special laws), at the same time approaching the law matters signalled especially in the doctrines of the two countries, as well as those in the doctrines of other countries (France, Italy, Canada, USA, Germany, Russia).

Within the 4 chapters of the thesis I have drafted personal opinions and made scientific recommendations, regarding *law issues* relating to: the terms used in legal dispositions regarding the lease; the demarcation of the lease from other contracts and its resemblances to other contracts; the legal capacity of the contracting parties (the issue of limiting the right to accommodations of the spouse by the conclusion of cancellation of a convention by the other spouse); the requested form *ad probationem* of the lease (the value of the contract object); the range of goods that could make the object of the lease; the obligations of the lessee (the obligation to hand in the goods); urgent repairs that come up during the lease; the warranty for vice of the goods being leased; the reestablishment of the value balance of the parties provision in case of its "breaking" ; the obligation to return the goods; the obligation of protection against intrusions; liability for fire; the sublease; the cessation of the lease (the unilateral denunciation of the lease); the expiration of the term – tacit relocation; the legal nature of the lessee's right of use;

Moreover, we have made scientific recommendations and expressed our opinions regarding law issues relating to: the intermediation of the dwelling rent; the lessee's access to the property on the grounds of his first refusal right; the capital repairs in the lease; the lessee's obligations; the conveyance of the lease; the assignation of the benefit of the lease in case of divorce of the spouses; the legal capacity of the parties in the lease; the range of

people that can qualify as lessees; the issue of the deadline in the lease; the sublease and the conveyance of the lease; the qualification of the leasing contract as a special variety of the lease.

The study presented in this doctor's degree thesis – made of guiding marks for the changes and the addenda necessary to the legislations of the two states (Romania and the Republic of Moldavia), which will support the drafting of legal texts superior to the ones existing at the moment – will be used with in instructive purpose in the Law Upper Learning, as well as a source of information for the completion of the legal knowledge of people who are interested in these issues.

Р Е З Ю М Е

ТИТУЛЕСКУ ПАУЛ – РОБЕРТ „ДОГОВОР ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЙМА И ЕГО РАЗНОВИДНОСТИ”

Докторская диссертация по специальности, 12.00.03 - частное право по специализации: гражданское, предпринимательское право, на соискание ученой степени доктора права.

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ МОЛДОВЫ. Кишинэу. 2009. Рукопись.

Актуальность данной темы обусловливается позитивным процессом, который происходит в области социальной и экономической жизни страны, отсутствием нормативных актов регламентирующих общественные отношения, которые на протяжении десятков лет определяли образ жизни граждан и возникновением новых отношении связанные с частной собственности, ее найм и т. д.

В четырех основных глав работы, были исследованны проблемы касающихся договора имущественного найма и его разновидностей. Имея за основую разные нормативные акты, в диссертации рассматривается понятия терминологии, понятие договора имущественного найма, разные виды терминологий используемые в работе по которым автор выносит свои выводы и предложения. Рассматривается понятие, классификация и специфика договора найма автор выделяет новые особенности и предложения. Рассматриваются, некоторые разновидности этого договора как договор аренды, лизинга и другие его разновидности, права и обязанности сторон юридическая природа право арендатора.

Анализируя гражданское законодательство, как Румынии, так и Республики Молдовы, а также и других стран (США, Англии, Франции, Германии, России), автор приходит к выводу о необходимости совершенствования гражданского, коммерческого законодательства, нормами права, которые бы в большую степень урегулировали отношения договора имущественного найма от правонарушений, улучшили содержание договора. Автор, предлагает формулировку норм права по определения понятия договора имущественного найма и его разновидностей. Приведенный анализ зарубежной юридической литературы и законодательства позволили автору обобщить много выводов и предложений.

Основные положения и выводы диссертации могут быть использованы для дальнейшего совершенствования действующего гражданского законодательства (как Румынии так и Республики Молдова), обеспечения реализации его норм, внедрения

в работу судов новых возможностей для решения спорных вопросов по гражданским делам. Проведенные исследования применимы и в учебном процессе по подготовке кадровых юристов и других специальностей, изучающих гражданское законодательство по страхованию, Было бы целесообразно, внести специальный курс лекций по договора имущественного найма и его разновидностей.

CUVINTELE CHEIE ALE TEZEI

Locațiune, locator, locatar, chirie, vicii ale bunului închiriat, reparație capitală, reparații locative, sublocațiune, cesiunea locațiunii, relocațiune, cesiunea locațiunii, închiriere, spațiu locativ, chiriaş, subînchiriere, cesiunea închirierii, arendare, arendaş, arendator, subarendare, cesiunea arendării, leasing.

KEY WORDS

Lease, lessor, lessee, eviction, obligation of warranty against eviction, flaws of the leased asset, capital repairs, rental repairs, sublease, leave, warning term, relocation, lease cession, lease value, renting, locative space, building, tenant, legal recess, preemption right, subrent, cession of closure, rent, renter, landlord, subrent, cession of rent, leasing.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

Найм, наимодатель, наниматель, найм, недостатки нанимаемой вещи, капитальный ремонт жилья, ремонт жилья, поднайм, передача прав найма, жилье, квартиросьемщик, поднайм, передача прав имущественного найма, аренда, арендатор, арендодатель, передача прав на аренду, лизинг.

LISTA ABREVIERILOR FOLOSITE ÎN TEZĂ

alin. – alineat;

art. – articol;

BGB – (Bürgerliches Gesetzbuch) – Codul civil german;

C. civ. r. – Codul civil român;

C. civ. R.M. – Codul civil al Republicii Moldova;

C. civ. fr. – Codul civil francez;

C. civ. it. – Codul civil italian;

C. civ. R.Quebec – Codul civil al Regiunii Quebec, Canada;

C.civ. Calif. (Codul civil al Californiei);

C. com. r. – Codul comercial român;

CL.RM. – Codul cu privire la locuințe al Republicii Moldova

CLL – (Cooperativa de Construcție a Locuințelor)

CSJ – Curtea Supremă de justiție (a României)

dec. Civ. – decizia civilă

dec com. – decizia comercială

H.G. – Hotărârea Guvernului

ICCJ – Înalta Curte de Casație şi Justiție (a României);

lit. – litera

nr. – numărul

O.G. – Ordonanța Guvernului;

O.U.G. – Ordonanța de Urgență a Guvernului;

CSJ – Curtea Supremă de Justiție (a României);

op. cit. – operă citată;

pct. – punctual

Pr. N.C.civ.r. – Proiectul Noului Cod civil român

s.n. – sublinierea noastră

urm. – următoarele